

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGÅS NR 1

---

ÅRSREDOVISNING 2025

FÖRVALTNINGS AB

**NISSES**

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

## BEGREPPSFÖRKLARINGAR

### Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

### Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

### Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

### Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

### Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**Anläggningstillgångar** är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

**Avskrivningar** måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

**Fond för yttre underhåll** utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

**Insatser** är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

**Kortfristiga skulder** kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder** är i huvudsak de lån som föreningen.

**Omsättningstillgångar** skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

**Ställda panter** avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

**Årsavgift** är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

---

# ÅRSREDOVISNING 2025

---

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGÅS Nr 1  
712800-0200

*Årsredovisningen omfattar*

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 13	Noter till resultaträkning
Sid 14	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

**FÖRVALTNINGS AB**  
**NISSES**

Styrelsen för Brf Skogås 1, med säte i HUDDINGE, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## FÖRVALTNINSBERÄTTELSE

---

### VERKSAMHETEN

#### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

##### Föreningens ändamål

Föreningen 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.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-26.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

##### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-12:

Hans Kumlin	Ordförande
Vibeke Bildt	Ledamot
Åke Ahlberg	Ledamot
Ewa Alexandersson	Ledamot
Johan Mattsson	Ledamot
Shovan Chowdhury	Suppleant
Niklas Gåsste	Suppleant

Under året har 11 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

##### Revisorer

ess2 redovisning & revision AB                      Ordinarie extern

##### Valberedning

Styrelsen

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Årsredovisningen är upprättad av  
NISSES Förvaltnings AB

2(16)

## Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Balkongen 1	1962	Huddinge
Räcket 1	1962	Huddinge

Fastigheterna bebyggdes 1963 och består av fem bostadshus. Fastighetens värdeår är 1963.

Fastighetetern är belägen på Loftvägen 3-7 och Storrötsvägen 42-44 i Skogås.

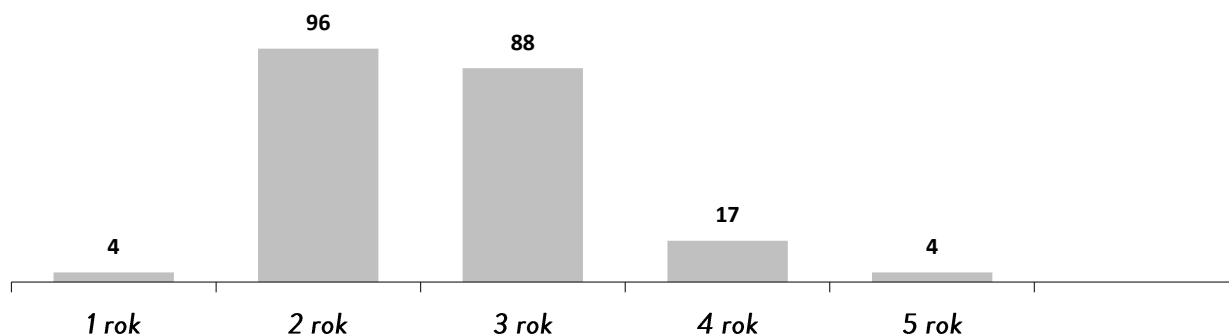
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 15 930 kvadratmeter, varav 14 841 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1089 kvadratmeter lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärms av bergvärmepumpar med stöd av frånluftsvärmepumpar. I anläggningen finns också solceller som stöd till elförbrukning

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 209 lägenheter med bostadsrätt och en lokaler med hyresrätt samt en lokal för eget bruk. Lägenhetsfördelning:



## Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam lokal för uthyrning. Lägenheten kan bokas av föreningens medlemmar.

Mer info finns på föreningens hemsida [www.brfskogas1.se](http://www.brfskogas1.se)

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som man följer och som uppdateras varje år.

Det planerade underhållet syftar till att erhålla en lång livslängd på föreningens tillgångar. Till detta sker årligen avsättningar till fastighetens underhållsfond. Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Relining	2024	
Solceller	2021	
Bergvärme	2021	
Relining av liggande avloppsstammar	2018-2019	
Byte av värmeledningskulvert	2015-2016	
Stambyte/relining	2013	
Målat trapphus och slipat trapphusgolv	2006	
Renovering av utemiljö asfaltering nya lekredskap, grillar	2007	
Garageportar	2007	
Takrenovering samt entrépartier	2008	
Balkongdörrar	2008-2009	
Totalrenoverade hissar	2009-2013	
Fasader samt nya fönster	2005	
Totalrenoverade tvättstugor	2004	
Badrumsrenovering	1999	

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	Trångssunds Trädgård & Fastighetsservice KB
Lokalvård	H2 Städ
TV/Bredband	Tele 2 / Ownit Bredband AB
Parkeringsbolag	Aimo Park

## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 209 st. Av dessa har 12 st överlåtit under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 271 st, under året har 14 st utträden skett och 17 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 274 st.

Årsavgifterna höjdes 2026-01-01 med 5%.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	816	724	614	559	559
Årsavgifts andel i % av total intäkt	84,8	82,2	76,1	83,0	88,2
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 055	3 190	2 972	3 112	3 256
Lån/kvm totalyta	2 846	2 972	2 795	2 927	3 062
Genomsnittsränta (%)	1,8	1,9	1,4	1,2	1,0
Räntekänslighet (%)	3,7	4,4	4,8	5,6	5,8
Sparande/kvm totalyta	313	278	122	148	90
Energikostnad/kvm totalyta	209	208	271	169	64
Nettoomsättning (tkr)	14 224	13 024	11 352	9 982	9 393
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 631	-2 458	-1 471	-633	-177
Soliditet (%)	11,6	4,9	9,8	12,0	-5,8
Kassalikviditet (%)	22,7	28,9			

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

## Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- Fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 520 047	10 000 000	1 537 291	-7 958 242	-2 458 400	2 640 696
Disposition av föregående års resultat:				-2 458 400	2 458 400	0
Avsatt till yttre fond			616 000	-616 000		0
Uttag ur yttre fond			-1 500 000	1 500 000		0
Årets resultat					3 630 965	3 630 965
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 520 047</b>	<b>10 000 000</b>	<b>653 291</b>	<b>-9 532 642</b>	<b>3 630 965</b>	<b>6 271 661</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad förlust	- 9 532 642
årets vinst	3 630 965
	<b>-5 901 677</b>

disponeras så att

reservering fond för yttre underhåll	591 459
uttag ur fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-6 493 136
	<b>-5 901 677</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	14 223 762	13 024 485
Övriga rörelseintäkter		62 497	38 156
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 286 259</b>	<b>13 062 641</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-7 062 731	-11 637 135
Övriga externa kostnader		-920 643	-558 104
Personalkostnader	4	-520 788	-489 277
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 293 387	-2 001 576
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 797 549</b>	<b>-14 686 092</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 488 710</b>	<b>-1 623 451</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 413	13 885
Räntekostnader och liknande resultatposter		-862 158	-848 834
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-857 745</b>	<b>-834 949</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 630 965</b>	<b>-2 458 400</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 630 965</b>	<b>-2 458 400</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 630 965</b>	<b>-2 458 400</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	2025-12-31	2024-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	5 47 239 878	47 695 287
Maskiner och inventarier	6 35 354	53 042
Pågående nyanläggningar	7 813 125	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>48 088 357</b>	<b>47 748 329</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>48 088 357</b>	<b>47 748 329</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	125 518	17 176
Övriga fordringar	414 385	34 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	313 435	118 483
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>853 338</b>	<b>169 884</b>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	5 328 438	5 732 680
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 328 438</b>	<b>5 732 680</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 181 776</b>	<b>5 902 564</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>54 270 133</b>	<b>53 650 893</b>

## BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 520 047	1 520 047
Uppskrivningsfond	10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll	653 291	1 537 921
Summa bundet eget kapital	12 173 338	13 057 338
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-9 532 642	-7 958 242
Årets resultat	3 630 965	-2 458 400
Summa fritt eget kapital	-5 901 677	-10 416 642
Summa eget kapital	6 271 661	2 640 696
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 20 756 251	30 553 730
Summa långfristiga skulder	20 756 251	30 553 730
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	24 580 578	16 791 287
Leverantörsskulder	810 533	2 335 714
Skatteskulder	38 010	20 194
Övriga skulder	108 033	95 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 705 067	1 213 900
Summa kortfristiga skulder	27 242 221	20 456 467
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>54 270 133</b>	<b>53 650 893</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 488 710	-1 623 451
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 293 387	2 001 576
Erhållen ränta	4 413	13 885
Erlagd ränta	-819 091	-848 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 967 419	-456 824
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-108 342	
Förändring av kortfristiga fordringar	-575 112	567 825
Förändring av leverantörsskulder	-1 525 182	1 036 200
Förändring av kortfristiga skulder	478 580	-44 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 237 363	1 102 881
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 633 417	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 633 417	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 164	5 000 000
Amortering av lån	-2 009 352	-1 769 165
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 008 188	3 230 835
Årets kassaflöde	-404 242	4 333 716
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 732 680	1 398 964
Likvida medel vid årets slut	5 328 438	5 732 680

## NOTER

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3).

Från och med räkenskapsår 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3).

Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024-25 enligt K3 principer. Endast resultaträkningens upplåtelseform har justerats för 2024/25.

Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförelsen mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värde fördelats på västenliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättning. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerande avskrivningar.

#### Anläggningstillgångar

Föreningen tillämpar komponent avskrivning.

Stomme och grund	120 år
Stamledning, värme	80 år
Stamledning, VA	30-50 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	60 år
El	50 år
Balkong	50 år
Ventilation	20 år
Hiss	20 år
Styr & övervakning	25 år
Markanläggningar	5-30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

## Fodringar

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

## Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att räntetäckter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott vid årets slut som uppgår till 1 383 041 kr.

## 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

### Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

### Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

### Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

### Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

### Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

## NOTER TILL RESULTATRÄKNING

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	12 112 269	10 743 320
Avgifter lokaler	497 348	505 097
Avgifter garage	199 728	201 471
Avgifter parkeringsplatser	502 963	513 598
Övriga intäkter	150 625	90 825
Överlåtels- och pantsättningsavgifter	12 723	25 000
Debiterade elavgifter	748 106	945 174
	<b>14 223 762</b>	<b>13 024 485</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp.

## Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	715 868	891 925
Löpande underhåll	1 607 603	1 411 774
Planerat underhåll	0	4 630 446
Elavgifter	2 495 914	2 657 225
Vattenavgifter	830 038	654 420
Sophantering	383 843	333 530
Snöröjning/Sandning	21 329	52 595
TV/Bredband/Telefoni	367 484	362 324
Förbrukningsmaterial	22 724	52 201
Fastighetsförsäkring	216 082	206 664
Fastighetsavgift	401 846	384 030
	<b>7 062 731</b>	<b>11 637 134</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2025	2024
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvoden	454 140	428 100
Sociala kostnader	65 648	61 177
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	1 000	0
<b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>520 788</b>	<b>489 277</b>

## NOTER TILL BALANSRÄKNING

### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 362 877	80 362 877
Inköp	820 292	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 183 169</b>	<b>80 362 877</b>
Ingående avskrivningar	-32 667 590	-30 683 702
Årets avskrivningar	-1 275 699	-1 983 888
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 943 291</b>	<b>-32 667 590</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 239 878</b>	<b>47 695 287</b>
Taxeringsvärden byggnader	154 869 000	147 854 000
Taxeringsvärden mark	42 284 000	57 482 000
	<b>197 153 000</b>	<b>205 336 000</b>
Bokfört värde byggnader	37 059 073	37 514 482
Bokfört värde mark	10 180 805	10 180 805
	<b>47 239 878</b>	<b>47 695 287</b>

### Not 6 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	298 059	298 059
Inköp	0	0
Utrangeringar	-79 079	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>218 980</b>	<b>298 059</b>
Ingående avskrivningar	-245 017	-227 329
Årets avskrivningar	-17 688	-17 688
Utrangeringar	79 079	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-183 626</b>	<b>-245 017</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 354</b>	<b>53 042</b>

## Not 7 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	813 125	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>813 125</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>813 125</b>	<b>0</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	2,50	2026-02-26	4 348 185	4 392 217
Stadshypotek AB	2,65	2026-03-17	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2,65	2026-01-22	4 230 000	4 330 000
SEB	1,20			1 163 750
Stadshypotek AB	0,68	2026-03-01	2 533 327	2 599 995
Stadshypotek AB	0,76	2026-06-30	2 412 500	2 562 500
Stadshypotek AB	4,33	2026-09-01	3 387 000	3 531 000
SEB	1,08	2027-02-28	1 480 000	1 640 000
Stadshypotek AB	0,95	2030-12-01	3 730 903	3 975 555
Stadshypotek AB	1,29	2031-03-30	17 050 000	18 150 000
Stadshypotek AB	2,65	2026-01-28	1 164 914	
			<b>45 336 829</b>	<b>47 345 017</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			24 580 578	16 791 287
- varav amortering			2 009 352	2 079 352

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 35 290 069kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	69 200 000	50 200 000
	69 200 000	50 200 000

Årsredovisning beslutades 2026-04-10.

Dag som framgår enligt digital signatur

Hans Kumlin  
*Ordförande*

Vibeke Bildt  
*Ledamot*

Åke Ahlberg  
*Ledamot*

Ewa Alexandersson  
*Ledamot*

Johan Mattsson  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

**ess2 Redovisning & Revision AB**

Joanna Ulin  
*Auktoriserad revisor*

Årsredovisningen är upprättad av  
**NISSES Förvaltnings AB**

16(16)

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 16 pages before this page  
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

**Johan Håkan Mattsson**

a6c4bdd3-95fc-49bc-86c1-56debb8dc477 - 2026-04-29 16:35:49 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 2fc97819-63c6-4e3f-8798-e5a9f626e8ea - SE

**ÅKE AHLBERG**

f405110c-7f1a-451e-922a-23efd4562c53 - 2026-04-29 18:02:29 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 6105ad14-80a3-4fcb-bef2-155b5cc87e03 - SE

**VIBEKE HÉLÈNE BILDT**

**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Skogås 1**

f3c4ea02-7655-4acb-8878-a47e0bc88652 - 2026-04-30 12:02:54 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 52acb0b5-4a8c-42e8-9801-f53a062d4281 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**EWA ALEXANDERSSON**

54eed143-e675-4977-8388-f2ab2c9a7248 - 2026-04-30 12:39:10 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 3aec43f4-fb89-4ac1-aeca-9e76065ad3bf - SE

**Hans Åke Kumlin**

95f834c8-0367-4f74-ba04-eada9937a460 - 2026-04-30 13:37:30 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 5fd4bc71-3cae-47e3-b482-cc6f50e7c57c - SE

**JOANNA KRISTIN ULIN**

**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB**

d397c07a-c9c1-4f45-a39f-58794a58ef39 - 2026-04-30 13:48:38 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - e5159a1d-a171-40d7-af85-10a99b750526 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuuutus  
nimenkirjoitusoukeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
fimateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foesatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skogås nr 1

Org.nr. 712800-0200

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogås nr 1 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

#### *Revisorers 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 revisionsssed 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:

- 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.

## **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 Skogås nr 1 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 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 FAR

## 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 1 Revisionsberättelse 251231.pdf  
**Checksumma:** f24dcb65380e9a3a9b2419b811817cf365b1eb0ddf87fb2e72ac81ce5165728f  
**Skickad:** 2026-04-30 kl 12:47

### Signaturer



**Digitalt signerad av:** JOANNA ULIN  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-04-30 kl 12:47

### 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>

## KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. 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. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall 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 om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.





**FÖRVALTNINGS AB**  
**NISSES**

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL  
Besöksadress Västra vägen 156  
Telefon 060-12 95 30  
[www.nissesforvaltning.se](http://www.nissesforvaltning.se)