

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKOGÅS NR 2

---

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 2  
712800-0192

*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 2, med säte i HUDDINGE, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### 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 1962-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-01.

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 2025-06-11:

Anette Almqvist	Ordförande
Lars Ekström	Ledamot
Vafa Kakili	Ledamot
Frida Adin	Sekreterare
Ia Flink	Ledamot

Marcus Oxenberger	Suppleant
Kjell Hagelin	Suppleant

Under året har 8 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

##### Revisorer

ess2 redovisning & revision AB	Ordinarie extern
--------------------------------	------------------

##### Valberedning

Mikael Meijer	Sammanställande
Randi Rasch	
Björn Berglund	
Kirsti Axelius	
Redmond Myftaray	
Gustav Persson	
Kjell Hagedal	

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Räcket 2,3,4	1962	Huddinge

Fastigheterna bebyggdes 1963-1964 och består av 4 punkthus och 3 loftgångshus. Fastighetens värdeår är 1963.

Fastighetetern är belägen på Loftvägen 9-21 i Skogås.

Fastigheten Motorn 1 innehas med tomträtt.

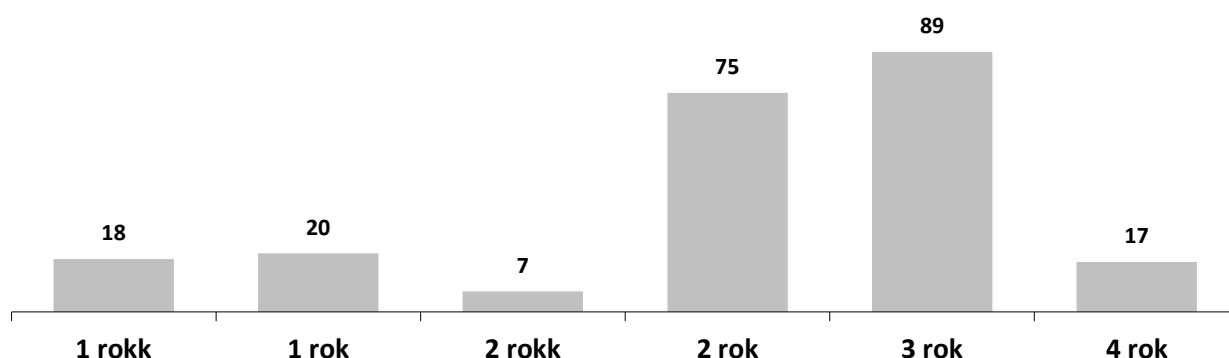
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 15 285 kvadratmeter, varav 14 767 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 518 kvadratmeter lokalyta.

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

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme med stöd av frånvärmeluftspumpar.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 226 lägenheter med bostadsrätt och sju lokaler med hyresrätt samt en lägenhet för eget bruk. Lägenhetsfördelning:



### Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam lokal för uthyrning samt en övernattningslägenhet. Mer info finns på föreningens hemsida [www.brfskogas2.se](http://www.brfskogas2.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
Påbörjat renovering av loftgångar	2025	
Takrenovering Loftvägen 15-19	2025	
Byte av varmvattenrör kulvert Loftvägen 11,15 och 21	2025	
Nya takfläktar på Loftvägen 13,17 och 21	2025	
Ommålning ytterdörrar loftgångshusen och garagen	2024	
Lampbyte till led	2024	
Renovering Tak, Loftv 19	2024	
OVK	2024	
Installation tvättmaskin	2023-	
Markarbeten p! gården	2023-	
Relining dagvattenledning	2022-2023	
Relining badrumsstammar	2021-2022	
Byte av köksstammar	2020-2022	
Dränering garagelänga	2020	
Passersystem	2015	
Fönsterbyte	2015	
Asfaltering	2012	
Relining avloppsledning	2010-2011	
Garage	2007	
Fasad	1998	
Dörrar	1995	
Byte av badrumsstammar	1994	

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	Trångsunds Trädgård & Fastighetservice KB
Lokalvård	Ekostäd i Sverige AB
TV/Bredband	Tele 2 / Bahnhof AB
Parkeringsbolag	Aimo Park

## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 226 st. Av dessa har 10 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 283 st, under året har 11 st utträden skett och 10 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 282 st.

Årsavgifterna höjdes 2026-01-01 med 3%.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	901	838	730	655	635
Årsavgifts andel i % av total intäkt	91,6	90,5	88,0	90,8	90,4
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 958	3 021	3 086	3 151	2 808
Lån/kvm totalyta	2 772	2 832	2 893	2 954	2 632
Genomsnittsränta (%)	2,7	3,0	2,3	1,2	0,8
Räntekänslighet (%)	3,3	3,6	4,2	4,8	4,4
Sparande/kvm totalyta	230	273	190	170	211
Energikostnad/kvm totalyta	262	250	230	202	195
Nettoomsättning (tkr)	14 418	13 657	11 931	10 648	10 370
Resultat efter finansiella poster (tkr)	985	491	557	461	812
Soliditet (%)	17,0	15,5	14,6	13,6	14,1
Kassalikviditet (%)	20,2	11,0	12,0		

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	1 847 290		446 317	5 964 605	490 582	<b>8 748 794</b>
Disposition av föregående års resultat:				490 582	-490 582	<b>0</b>
Avsatt till yttre fond			660 417	-660 417		<b>0</b>
Uttag ur yttre fond						<b>0</b>
Årets resultat					984 924	<b>984 924</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 847 290</b>		<b>1 106 734</b>	<b>5 794 770</b>	<b>984 924</b>	<b>9 733 718</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 794 771
årets vinst	984 924
	<b>6 779 695</b>

disponeras så att

reservering fond för yttre underhåll	619 920
uttag ur fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	6 159 775
	<b>6 779 695</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	14 418 305	13 657 059
Övriga rörelseintäkter		104 078	31 673
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 522 383</b>	<b>13 688 732</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-8 994 628	-8 892 094
Övriga externa kostnader		-707 635	-294 110
Personalkostnader	4	-667 341	-607 023
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 957 194	-2 037 074
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 326 798</b>	<b>-11 830 301</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 195 585</b>	<b>1 858 431</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		834	58 976
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 211 495	-1 426 825
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 210 661</b>	<b>-1 367 849</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>984 924</b>	<b>490 582</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>984 924</b>	<b>490 582</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>984 924</b>	<b>490 582</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	51 481 959	51 173 085
Maskiner och inventarier	6	94 477	4
Pågående nyanläggningar	7	892 261	1 148 891
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 468 697</b>	<b>52 321 980</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 468 697</b>	<b>52 321 980</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		49 724	108 678
Övriga fordringar		583 648	89 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		344 404	112 030
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>977 776</b>	<b>310 474</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 654 199	3 885 774
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 654 199</b>	<b>3 885 774</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 631 975</b>	<b>4 196 248</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 100 672</b>	<b>56 518 228</b>

## BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 847 290	1 847 290
Fond för yttre underhåll	1 106 734	446 317
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 954 024</b>	<b>2 293 607</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 794 771	5 964 606
Årets resultat	984 924	490 582
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 779 695</b>	<b>6 455 188</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 733 719</b>	<b>8 748 795</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut 8	24 486 326	9 546 136
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>24 486 326</b>	<b>9 546 136</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	19 191 560	35 071 331
Leverantörsskulder	1 500 102	1 608 944
Skatteskulder	46 732	21 888
Övriga skulder	39 623	60 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 102 610	1 460 564
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>22 880 627</b>	<b>38 223 297</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>57 100 672</b>	<b>56 518 228</b>

**KASSAFLÖDESANALYS**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 195 585	1 846 931
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 957 194	2 037 074
Erhållen ränta	834	58 976
Erlagd ränta	-1 106 151	-1 415 325
Betald inkomstskatt	-321 764	-10 030
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2 725 698</b>	<b>2 517 626</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	58 954	46 311
Förändring av kortfristiga fordringar	-792 374	175 457
Förändring av leverantörsskulder	-108 842	777 778
Förändring av kortfristiga skulder	928 481	-191 598
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 811 917</b>	<b>3 325 574</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 103 911	-1 356 345
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 103 911</b>	<b>-1 356 345</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-939 581	-958 184
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-939 581</b>	<b>-958 184</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-231 575</b>	<b>1 011 045</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	3 885 774	2 874 729
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 654 199</b>	<b>3 885 774</b>

## NOTER

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1 #rsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 1 883 318 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.

#### Anläggningstillgångar

Föreningen tillämpar komponent avskrivning.

Stomme och grund	30-120 år
Stamledning, värme	30-80 år
Stamledning, VA	40-50 år
Fasad	30-40 år
Fönster	40 år
Yttertak	60 år
El	20-50 år
Balkong	50 år
Ventilation	20 år
Hiss	20 år
Styr & övervakning	10-25 år
Markanläggningar	5-30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

#### Fordringar

Fordringar 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

Årsredovisningen är upprättad av  
NISSES Förvaltnings AB

fastslagit att ränteintäkter 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	13 310 419	12 381 948
Hyror bostäder	26 100	37 400
Avgifter lokaler	230 522	388 749
Avgifter garage	183 054	218 098
Avgifter parkeringsplatser	640 042	605 240
Överlåtels- och pansättningsavgifter	17 878	25 624
Avgifter andrahanduthyrning	10 290	0
	<b>14 418 305</b>	<b>13 657 059</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp.

### Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	1 089 981	1 071 104
Löpande underhåll	1 743 596	1 806 011
Planerat underhåll	631 021	634 088
Elavgifter	545 894	564 657
Uppvärmning	2 599 628	2 588 661
Vattenavgifter	975 397	790 342
Sophantering	382 333	337 762
Snöröjning/Sandning	22 925	46 570
TV/Bredband/Telefoni	289 950	379 567
Förbrukningsmaterial/Förbrukningsinventarier	10 188	80 480
Fastighetsförsäkring	269 101	183 081
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	434 614	409 770
	<b>8 994 628</b>	<b>8 892 093</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 & vicevärd	507 800	461 900
Sociala kostnader	159 541	145 123
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	0	0
<b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>667 341</b>	<b>607 023</b>

## NOTER TILL BALANSRÄKNING

### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 373 469	88 685 569
Inköp	1 349 238	0
Omklassificeringar	-118 097	0
Tillkommande aktiverande projekt	1 011 303	687 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>91 615 913</b>	<b>89 373 469</b>
Ingående avskrivningar	-38 200 384	-36 168 494
Årets avskrivningar	-1 933 570	-2 031 890
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 133 954</b>	<b>-38 200 384</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 481 959</b>	<b>51 173 085</b>
Taxeringsvärden byggnader	152 715 000	146 411 000
Taxeringsvärden mark	53 925 000	73 728 000
	<b>206 640 000</b>	<b>220 139 000</b>
Bokfört värde byggnader	50 478 159	50 169 285
Bokfört värde mark	1 003 800	1 003 800
	<b>51 481 959</b>	<b>51 173 085</b>

### Not 6 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	252 404	252 404
Omklassificeringar	118 097	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>370 501</b>	<b>252 404</b>
Ingående avskrivningar	-252 400	-247 216
Årets avskrivningar	-23 624	-5 184
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>276 024</b>	<b>252 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>94 477</b>	<b>4</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 148 891	480 447
Inköp	892 261	668 444
Omklassificering	-1 148 891	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>892 261</b>	<b>1 148 891</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>892 261</b>	<b>1 148 891</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek	1,33	2025-02-19		4 632 000
Nordea Hypotek	1,73	2025-03-19		5 615 000
Nordea Hypotek	3,53	2025-08-26		3 778 456
Nordea Hypotek	2,81	2027-12-15	9 575 316	9 770 728
Nordea Hypotek	1,15	2025-02-19		5 635 000
Nordea Hypotek	2,98	2028-01-19	5 327 422	5 436 591
Nordea Hypotek	2,89	2026-12-16	9 554 692	9 749 692
Nordea Hypotek	2,91	2027-02-17	10 077 000	
Nordea Hypotek	2,37	2026-08-26	9 143 456	
			<b>43 677 886</b>	<b>44 617 467</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			19 191 560	35 071 331
<i>-varav amortering</i>			<i>968 412</i>	<i>958 184</i>

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 38 835 826kr.

### Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	47 364 400	47 364 400
	<b>47 364 400</b>	<b>47 364 400</b>

Årsredovisning beslutades 2026-04-20

Dag som framgår enligt digital signatur

Anette Almqvist  
*Ordförande*

Lars Ekström  
*Ledamot*

Vafa Kakili  
*Ledamot*

Frida Adin  
*Sekreterare*

Ia Flink  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Uhlin  
*Auktoriserad revisor*

**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 inneholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

**ANETTE KATARINA ALMQVIST**

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: **BRF Skogås 2**

7799ae0c-9cfb-4a42-b823-cbd417d94c7b - 2026-04-28 15:25:42 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 34662cb9-264c-49cc-90d2-268a390babf6 - SE

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

**LARS EKSTRÖM**

b82fada3-c111-489b-9de2-16dd3a285781 - 2026-04-28 16:17:55 UTC +03:00

BankID / Freja eID - fd5bbdee-c14e-4124-8e47-4729e9e01d68 - SE

**Vafa Kakili**

b149aabd-670d-43e6-85e2-ecea6ef72b69 - 2026-04-28 16:41:26 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 44e3d290-8b39-4189-bd0a-fdd599ab6943 - SE

**Frida Adin**

79fc73fb-5806-429e-8844-16a73948cf4f - 2026-04-28 16:47:54 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 25e65f0a-c720-4fa7-8129-981ed1fb29d9 - SE

**JILL LINDA IA ELLINOR FLINK**

3f8e111e-1192-4fd0-a12e-f7266a508f04 - 2026-04-28 19:47:11 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 06a74062-9561-4d79-bba2-3f56912d385d - SE

**JOANNA KRISTIN ULIN**

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

65e0a851-0539-462c-ae6c-3c258c9abde8 - 2026-05-01 09:18:36 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 16cc549b-13f4-467f-8236-dff466654953 - SE

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

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkijoituskäytä

företagsrepresentant

representant

repräsentant

custodial

huoltaja, edunvalvoja

förvaltare

foresette/verge

fihedsbortvænder

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skogås nr 2

Org.nr. 712800-0192

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogås nr 2 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 "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 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 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

### ***Revisorers 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 2 Revisionsberättelse 251231.pdf  
**Checksumma:** 0fb4dd8b042f6f9be0fb4d50a5cc580ad5bb5682401506fbef91621f40249368  
**Skickad:** 2026-05-01 kl 08:16

### Signaturer



**Digitalt signerad av:** JOANNA ULIN  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-05-01 kl 08:17

### 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)