

Årsredovisning
för
BRF Skogås nr 3

712800-0218

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Skogås nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 m ²
Total lokalyta:	38 m ²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. 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 lokalvärdare, Thongdee Mankham. Fastighetsskötseln har utförts av Trångsunds Trädgårds- och Fastighetsservice.

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: Stambyte av alla stammar till lägenheterna i alla hus och elombyggnad.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Pågående 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 1 589 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

Samtliga lägenheter har fått nya badrum. Nya vertikala stammar har installerats. Alla lägenheter har fått elen omträdad till 3-fas. 25 laddplatser för elbilar har installerats.

Årsavgifterna höjdes med 2% från 2023-01-01, och 2% från 2023-07-01.

Ordinarie stämma samt extrastämma beslutade att anta nya stadgar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 6,5% från 2024-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 267 stycken, och vid årets slut var medlemsantalet 272 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-06-13 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Inger Schwartz	Ordförande
	Anna-Karin Grabert	Ledamot
	Werner Hjortsberg	Ledamot
	Ulf Geijerman	Ledamot
	Per Erik Johansson	Ledamot
Suppleant	Niklas Lepistö	
	Lena Segerhammar-Pusic	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 Redovisning & revision AB

Valberedning Boshra Ziarmal
Yvonne Helg
Agnieszka Smolis

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2023-08-15.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	10 862	9 998	9 787	9 492	9 364
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 978	1 203	1 106	365	338
Kassalikviditet (%)	15,19	7,48	395,59	277,04	253,29
Soliditet (%)	5,55	16,24	19,87	16,39	14,66
Skuldränta (%)	2,93	1,15	0,47	0,90	1,11
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	637	613	601	583	574
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 510	2 175	1 510	1 550	1 590
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 554	2 196	1 525	1 565	1 606
Sparande per kvm (kr/kvm)	-73	159	244	199	127
Räntekänslighet (%)	7,14	3,58	2,54	2,68	2,80
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	206	175	140	145	151
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,82	94,83	94,98	95,06	94,94

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2023, vilket beror på högre ränte- och energikostnader. Årsavgiften höjdes med 2% 1 januari 2023, 2% 1 juni 2023, och 6,5% 1 januari 2024 för att täcka de ökade räntekostnaderna. Enligt budget kommer kassaflödet vara neutralt under 2024. Styrelsen gör bedömningen att underskottet för 2023 inte har någon påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

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	3 658 556	-975 363	1 202 514	7 350 457
Avsättning fond yttre UH			673 290	-673 290		0
lanspråktagande fond yttre UH			-192 950	192 950		0
Omföring av föregående års resultat:				1 202 514	-1 202 514	0
Årets resultat					-2 978 013	-2 978 013
Belopp vid årets utgång	2 155 620	1 309 130	4 138 896	-253 189	-2 978 013	4 372 444

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-253 189
årets förlust	-2 978 013
	-3 231 202

behandlas så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	673 290
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-3 904 492
	-3 231 202

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 862 059	9 998 248
Övriga rörelseintäkter	3	80 029	0
Summa rörelseintäkter		10 942 088	9 998 248
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-8 498 892	-5 818 298
Övriga externa kostnader		-1 299 152	-590 557
Personalkostnader	5	-946 441	-866 496
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 133 955	-1 084 937
Summa rörelsekostnader		-11 878 440	-8 360 288
Rörelseresultat		-936 352	1 637 960
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 893	708
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 065 554	-436 154
Summa finansiella poster		-2 041 661	-435 446
Resultat efter finansiella poster		-2 978 013	1 202 514
Resultat före skatt		-2 978 013	1 202 514
Årets resultat		-2 978 013	1 202 514

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 8	21 776 173	22 655 347
Inventarier, verktyg och installationer	7	68 579	27 022
Pågående arbeten	9	50 867 669	21 322 219
Summa materiella anläggningstillgångar		72 712 421	44 004 588
Summa anläggningstillgångar		72 712 421	44 004 588
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 741	80 230
Övriga fordringar		1 558	38 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		203 232	396 181
Summa kortfristiga fordringar		232 531	515 226
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	5 854 472	741 814
Summa kassa och bank		5 854 472	741 814
Summa omsättningstillgångar		6 087 003	1 257 040
SUMMA TILLGÅNGAR		78 799 424	45 261 628

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 155 620	2 155 620
Upplåtelseavgifter		1 309 130	1 309 130
Fond för yttre underhåll		4 138 896	3 658 556
Summa bundet eget kapital		7 603 646	7 123 306
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-253 189	-975 364
Årets resultat		-2 978 013	1 202 514
Summa fritt eget kapital		-3 231 202	227 150
Summa eget kapital		4 372 444	7 350 456
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	34 355 048	21 114 172
Summa långfristiga skulder		34 355 048	21 114 172
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11	36 122 848	12 874 348
Leverantörsskulder		2 569 992	2 908 062
Skatteskulder		26 647	31 524
Övriga skulder	12	24 206	60 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 328 239	922 729
Summa kortfristiga skulder		40 071 932	16 797 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 799 424	45 261 628

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 978 013	1 202 514
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 133 955	1 084 937
Betald skatt	32 380	4 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 811 678	2 291 930

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	52 489	-62 549
Förändring av kortfristiga fordringar	192 949	-55 994
Förändring av leverantörsskulder	-338 070	2 473 032
Förändring av kortfristiga skulder	369 380	251 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 534 930	4 897 979

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-29 841 788	-21 351 968
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 841 788	-21 351 968

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	37 000 000	11 000 000
Amortering av lån	-510 624	-609 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	36 489 376	10 390 292

Årets kassaflöde

5 112 658 **-6 063 697**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	741 814	6 805 511
Likvida medel vid årets slut	5 854 472	741 814

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten och revisionsarvode.

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 enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-50 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	3-5 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 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 10 033 210 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.

Årsavgift

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten, och tv.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	9 864 678	9 481 644
Hyror lokaler	24 907	23 192
Hyror parkeringsplatser	524 828	382 650
Bredband	2 040	2 040
Övriga intäkter	129 852	2 084
Pant- och överlåtelseavgifter	26 261	25 301
Ersättning övrigt	0	81 338
Ersättning försäkringsbolag	273 409	0
Gemensamhetsel, moms	16 086	0
	10 862 061	9 998 249

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elstöd	80 029	0
	80 029	0

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	2 407 383	952 245
Periodiskt underhåll	790 396	192 950
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	898 116	897 010
Uppvärmningskostnader	2 049 078	1 915 779
Vatten- och avloppsavgifter	504 199	398 803
Elavgifter	661 371	425 985
Renhållning	327 795	236 430
Snöröjning	80 381	81 172
Förbrukningsmaterial	20 274	49 797
Fastighetsförsäkringar	173 816	169 026
Kabel-TV	194 165	173 906
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	328 456	314 349
Försäkring övrigt	58 875	10 847
Rengöring vent, brandskydd	4 588	0
	8 498 893	5 818 299

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Män	0	1
Kvinnor	2	1
	2	2
Personalkostnader		
Lön fastighetsskötare	57 527	63 550
Lön lokalvårdare	172 963	190 211
Löner till kollektivanställda	18 863	8 589
Styrelsearvode	282 340	297 420
Vicevärdarvode	116 245	161 634
Arvoden övriga tjänster	122 902	0
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	175 601	145 092
	946 441	866 496

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 726 320	53 726 320
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	256 471	256 471
Årets anskaffningar	248 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 231 416	53 982 791
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 298 020	-32 215 810
Årets avskrivningar	-1 127 799	-1 082 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 425 819	-33 298 020
Mark	1 970 575	1 970 575
Utgående värde mark	1 970 575	1 970 575
Utgående redovisat värde	21 776 172	22 655 346
Taxeringsvärden byggnader	151 220 000	151 220 000
Taxeringsvärden mark	73 210 000	73 210 000
	224 430 000	224 430 000
Bokfört värde byggnader	19 805 598	20 684 771
Bokfört värde mark	1 970 575	1 970 575
	21 776 173	22 655 346

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 224 000 000 kr, lokaler 430 000 kr.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden inventarier	295 098	265 350
Årets anskaffningar inventarier	47 713	29 749
Ingående anskaffningsvärde kontorsinventarier	81 457	81 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	424 268	376 556
Ingående avskrivningar	-349 534	-346 807
Årets avskrivningar	-6 156	-2 727
Utgående ackumulerade avskrivningar	-355 690	-349 534
Utgående redovisat värde	68 578	27 022

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	70 649 000	34 252 000
	70 649 000	34 252 000

Not 9 Pågående arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda utgifter	21 322 219	0
Under året nedlagda utgifter stambyte	29 545 450	21 322 219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 867 669	21 322 219
Utgående redovisat värde	50 867 669	21 322 219

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Nordea företagskonto	0	1 138
Nordea plusgirokonto	856 029	402 695
Nordea sparkonto	3 998 357	337 894
Kassa	87	87
Fastränteplacering	1 000 000	0
	5 854 473	741 814

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Hypotek AB	2,721	2025-04-16	10 114 172	10 269 296
Nordea Hypotek AB	4,030	2025-09-17	11 000 000	11 000 000
Nordea Hypotek AB	4,050	2024-12-20	4 827 224	4 927 224
Nordea Hypotek AB	4,170	2024-03-20	7 689 000	7 792 000
Nordea Hypotek AB	3,950	2027-03-17	6 965 000	0
Nordea Hypotek AB	4,490	2024-05-24	3 383 000	0
Nordea Hypotek AB	4,340	2026-06-17	6 567 000	0
Nordea Hypotek AB	4,770	2024-10-16	11 000 000	0
Nordea Hypotek AB	3,720	2024-12-18	8 932 500	0
			70 477 896	33 988 520
Kortfristig del av långfristig skuld			36 122 848	12 874 348

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 66 932 276 kr.

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personskatt	12 077	38 909
Sociala avgifter	12 129	21 428
	24 206	60 337

Skogås 24 maj 2024



Inger Schwartz
Ordförande



Anna-Carin Grabert



Ulf Geijerman



Werner Hjortsberg



Per Erik Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 24 maj 2024
Ess2 Redovisning & Revision AB



Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor

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 2023. 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 2023 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 "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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Bostadsrättsföreningen Skogås nr 3 för år 2023 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 "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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 24 maj 2024

ess2 redovisning & revision AB



Emelie Söderlund

Auktoriserad revisor