

Årsredovisning 2025

Brf Stugan 3

769606-6757



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stugan 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stugan 3	2001	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1944.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 15 bostadsrätter om totalt 1 188 kvm och 4 lokaler om 151 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 339 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Gustafsson	Ordförande
Anna Fröberg	Suppleant
Anders Edman	Styrelseledamot
Eva Catarina Bredbo	Styrelseledamot
Henrik Jönsson	Styrelseledamot
Patrik Johansson	Styrelseledamot
Sara Ehrs	Styrelseledamot

Valberedning

Peter Pirsten

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Martin Rana Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2082. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1990-2000** ● Stambyte vertikala stammar badrum
- 2003-2004** ● Ny elcentral samt ledningar i huset och till lägenheterna. Stambyte kök
- 2005-2013** ● Byte av fönster till treglas och nya balkongdörrar, säkerhetsdörrar till lägenheterna, ommålning av trapphus, renovering av tak, renovering av tvättstuga, nya entrédörrar
- 2014-2015** ● Byte av fjärrvärmecentral
- 2016-2023** ● Nya ventiler på samtliga element i fastigheten, OKV besiktning, besiktning av stammar och rör, träarbeten på balkongerna, nya éntreskrapgaller samt nya hängrännor och stuprör. Värmeåtgärder samt fiber och bredband, elarbeten
- 2023-2025** ● Arbeten med ny elcentral och elservice
- 2025** ● Rengöring och kontroll av tak, värmekablar i stuprännor

Planerade underhåll

- 2026** ● Förändrad hantering av sophämtning,
- 2027** ● Utredning av laddstolpar
- 2027-2028** ● Åtgärder till Sundbyberg stad förändringar i dagvattenhantering. Eventuellt utbyte av stam för avlopp i källare. Renovering av badrum i hyresrätt
- 2027-2029** ● Tvätt och måleri av fasad
- 2028-2030** ● Underhåll ventilation, byte av källarfönster

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har som ambition att hålla balans mellan ett bibehållt underhåll och en stabil hyresnivå. Det innebär att vi som delägare tar ansvar i det löpande underhållet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Intäkterna uppgick till 986 TSEK, vilket är något lägre än föregående år och främst beror på en extra fakturering till en hyresgäst under 2024.

Utöver de löpande driftkostnaderna har elarbeten färdigställts, en ny grill murats, reparationer av källardörrar och VA arbeten genomförts under året. Räntekostnaderna är något lägre än föregående år. Resultatet medför en förlust om -177 TSEK.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-12-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	986 139	1 063 530	1 150 977	911 539
Resultat efter fin. poster	-177 260	-99 055	192 765	-680 078
Soliditet (%)	60	60	60	60
Yttre fond	21 160	136 150	152 642	684 064
Taxeringsvärde	31 689 000	27 651 000	27 651 000	27 651 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	595	595	579	552
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,1	62,3	53,0	67,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 237	5 237	5 237	5 237
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 353	4 353	4 396	4 350
Sparande / kvm totalyta, kr	78	198	346	69
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	19	16	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	153	147	142	129
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	58	47	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	254	224	204	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	3,93	1,94	1,57
Räntekänslighet (%)	8,80	8,80	9,04	9,48

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Underhållsplanen används som underlag för planering av underhåll och hyresnivå för att resultatet över tid ska vara i balans.

Periodvis kan underhållskostnaderna överstiga intäkterna men planen säkerställer en långsiktigt stabil nivå mellan kostnader och intäkter. Föreningen har under åren 2023-2025 haft ett större pågående arbete med ny elcentral och elservice. Hyrorna har justerats under samma period och en ytterligare justering är planerad under 2026. Årets resultat innebär en förlust om 177 tusen kronor.

Föreningen har fortfarande en god kassa och soliditeten är inte påverkad.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	9 737 397	-	-	9 737 397
Fond, yttre underhåll	136 150	-	-114 990	21 160
Balanserat resultat	-540 676	-99 055	114 990	-524 741
Årets resultat	-99 055	99 055	-177 260	-177 260
Eget kapital	9 233 816	0	-177 260	9 056 556

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-524 741
Årets resultat	-177 260
Totalt	-702 001

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	95 067
Att från yttre fond i anspråk ta	-114 991
Balanseras i ny räkning	-682 077
	-702 001

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	986 139	1 063 528
Summa rörelseintäkter		986 139	1 063 528
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-709 055	-689 745
Övriga externa kostnader	8	-98 824	-88 292
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-166 668	-166 668
Summa rörelsekostnader		-974 547	-944 705
RÖRELSERESULTAT		11 592	118 823
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 342	11 011
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-193 194	-228 889
Summa finansiella poster		-188 852	-217 878
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-177 260	-99 055
ÅRETS RESULTAT		-177 260	-99 055

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	14 273 619	14 440 287
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 273 619	14 440 287
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 273 619	14 440 287
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		450	22 446
Övriga fordringar	12	810 314	809 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	36 065	36 901
Summa kortfristiga fordringar		846 829	868 669
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		846 829	868 669
SUMMA TILLGÅNGAR		15 120 448	15 308 956

Penneo dokumentnyckel: IZNSU-BB4WM-Y05FM-FZTBO-S25M5-61CWV

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 737 397	9 737 397
Fond för yttre underhåll		21 160	136 150
Summa bundet eget kapital		9 758 557	9 873 547
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-524 741	-540 676
Årets resultat		-177 260	-99 055
Summa fritt eget kapital		-702 001	-639 731
SUMMA EGET KAPITAL		9 056 556	9 233 816
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	1 419 000
Summa långfristiga skulder		0	1 419 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 829 250	4 410 250
Leverantörsskulder		12 324	25 643
Övriga kortfristiga skulder		12 838	13 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	209 480	206 821
Summa kortfristiga skulder		6 063 892	4 656 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 120 448	15 308 956

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	11 592	118 823
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	166 668	166 668
	178 260	285 491
Erhållen ränta	4 342	11 011
Erlagd ränta	-203 242	-226 797
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-20 640	69 705
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24 184	50 698
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 200	-51 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 344	68 936
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 344	68 936
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	764 322	695 386
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	766 666	764 322

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stugan 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,43 - 10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	625 969	623 364
Hysesintäkter, bostäder	88 872	86 436
Hysesintäkter, lokaler	146 387	145 549
Hysesintäkter, p-platser	86 400	86 400
Kabel-TV/Bredband	38 512	41 472
El	0	80 309
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Summa	986 139	1 063 528

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	3 637	0
Besiktning och service	9 982	7 140
Städning	37 907	38 617
Trädgårdsarbete	7 836	279
Summa	59 362	46 036

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 405	1 430
Bostäder VVS	0	7 600
Tvättstuga	5 849	5 249
Dörrar och lås/porttele	17 735	0
VA	8 743	0
El	30 252	0
Summa	63 984	14 279

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
El	114 991	197 943
Summa	114 991	197 943

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	54 501	25 653
Uppvärmning	204 426	196 965
Vatten	80 801	77 388
Sophämtning	34 951	32 943
Summa	374 679	332 949

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 112	23 882
Kabel-TV	0	3 887
Bredband	36 453	38 180
Fastighetsskatt	34 474	32 590
Summa	96 039	98 539

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 217	2 049
Övriga förvaltningskostnader	35 137	29 283
Revisionsarvoden	24 938	23 062
Ekonomisk förvaltning	35 532	33 897
Summa	98 824	88 292

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	193 194	228 889
Summa	193 194	228 889

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 751 828	17 751 828
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 751 828	17 751 828
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 311 541	-3 144 873
Årets avskrivning	-166 668	-166 668
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 478 209	-3 311 541
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 273 619	14 440 287
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 548 000</i>	<i>5 548 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 271 000	14 051 000
Taxeringsvärde mark	14 418 000	13 600 000
Summa	31 689 000	27 651 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 325	163 325
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	163 325	163 325
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-163 325	-163 325
Utgående ackumulerad avskrivning	-163 325	-163 325
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	36 960	36 428
Skattefordringar	6 688	8 572
Nabo Klientmedelskonto	213 349	238 815
Borgo	553 317	525 507
Summa	810 314	809 322

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 712	9 286
Städning	2 998	1 007
Försäkringspremier	6 331	6 113
Bredband	3 860	3 525
Förvaltning	15 164	16 970
Summa	36 065	36 901

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-03	3,2 %	2 059 000	2 059 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,97 %	1 419 000	1 419 000
Stadshypotek	2026-01-02	3,32 %	2 051 250	2 051 250
Stadshypotek	2026-01-02	3,69 %	300 000	300 000
Summa			5 829 250	5 829 250
Varav kortfristig del			5 829 250	4 410 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 829 250 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	5 563	5 341
Uppvärmning	25 022	25 358
Utgiftsräntor	25 332	35 380
Förutbetalda avgifter/hyror	153 563	140 742
Summa	209 480	206 821

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 100 000	7 100 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Daniel Gustafsson
Ordförande

Anders Edman
Styrelseledamot

Eva Catarina Bredbo
Styrelseledamot

Henrik Jönsson
Styrelseledamot

Patrik Johansson
Styrelseledamot

Sara Ehre
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Parameter Revision AB
Martin Rana
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stugan 3
Org.nr. 769606-6757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stugan 3 för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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.

Parameter
REVISION

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 Stugan 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION