

Styrelsen för Brf Skogslunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2016 t.o.m. den 31 december 2016, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Tyresö kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Skogslunden 1 i Tyresö kommun.

På föreningens fastighet finns det fyra flerbostadshus i fyra våningar med totalt 64 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 5 337 m². Föreningen disponerar över 62 öppna parkeringsplatser, varav 28 med motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd samt utrymme för källsortering av sopor.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Skogsstadens Samfällighetsförening, Tyresö Näsby GA:32, som omfattar vägar, gångvägar, belysning, gästparkering, ledningar för kall-, spill- och dagvatten, lekplats och grönområden, samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 70 000 kronor per år i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

Föreningen belastas av en nyttjanderätt för tele och ett officialservitut för in- och utfartsförbud.

48

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2016 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 718 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2014.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, takskottningsavtal, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2017.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2016. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2017 är SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

Väsentliga händelser

Byggentreprenören JM har under året fortsatt haft garantiansvar för att fastigheterna fungerar som de ska. JM har under året utfört en spolning av elementen och justerat elementens termostat för att uppvärmningen av fastigheterna ska vara kostnadseffektiv. JM har installerat ventilationsventiler i samtliga av föreningens återvinningsrum för att förbättra luftcirkulationen. Nummerskyltar har satts upp ut mot vägen på sidobyggnaderna för att underlätta orienteringen i området. Föreningen har själv bekostat att byta ut filtren i tilluftsventilerna för förbättrad funktion och bättre inomhusmiljö.

Styrelsen har beslutat att besiktning ska genomföras av lägenhet innan försäljning. Detta för att eventuella åtgärder ska utföras och bekostas av säljaren.

Ytterligare inglasningar av balkonger och uteplatser har godkänts av styrelsen. Samma entreprenör har utfört inglasningarna för ett enhetligt intryck av fastigheterna. Styrelsen har efter stämmans beslut tagit fram riktlinjer gällande staket för att det även ska råda enhetlighet kring dessa.

Under kommande verksamhetsår 2017 kommer en garantibesiktning att genomföras av byggentreprenören JM.

Föreningens nuvarande avtal gällande teknisk förvaltning och fastighetsskötsel kommer att löpa ut juni 2017 och nytt eller nya avtal ska tecknas. Styrelsen ska tillsammans med kommande teknisk förvaltare upprätta en underhållsplan för föreningens byggnader. Vissa garantier gällande byggentreprenad finns fortsatt kvar under det kommande verksamhetsåret 2017.

Styrelsen har för avsikt att på sikt teckna avtal gällande fastighetsskötsel tillsammans med övriga föreningar i området för att minska föreningens kostnad. Styrelsen har varit i kontakt med områdets två andra bostadsrättsföreningar.

Under 2017 kommer den bildade samfällighetsföreningen att överta ansvaret för det gemensamma området. Styrelsen kommer att till samfällighetsföreningen framföra önskemål i form av fartsänkning och farthinder på områdets vägar, betalparkering samt tydligare skyltning vid de nuvarande gästparkeringarna.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 226 000 kronor (610 875 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Under året har fem (fem) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året inte medgivit att några (en) lägenheter upplåtits i andrahand.

45

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 94 (96).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 24 maj 2016 haft följande sammansättning:

Emanuel Arvidsson	Ledamot	Ordförande
Åsa Andersson	Ledamot	
Christer Björklund	Ledamot	
Christina Melander	Ledamot	
Joachim Peru	Ledamot	
Uwe Timmann	Suppleant	
Lars Rockberg	Suppleant	
Tobias Karlhager	Suppleant	
Sandra Fröberg	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Lars Nordström ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit elva (tolv) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna Försäkringar.

Revisorer	
KPMG AB	Ordinarie
Huvudansvarig Stefan Adebahr	

Valberedning	
Lilian Edberg	Sammankallande
Baharan Khazemi	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 oktober 2014.

Flerårsöversikt

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-165	150
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 367</u>	<u>683</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 202	833
Årets amorteringar tkr	<u>-1 226</u>	<u>-611</u>
Årets likvidförändring tkr	-24	222

48

Nyckeltal

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning tkr	4 209	2 804
Resultat efter finansiella poster tkr	-165	150
Soliditet %	71	70
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	37 538	37 794
Lån per m ² boarea kr	10 991	11 221
Genomsnittlig skuldränta %	2,07	2,61
Fastighetens belåningsgrad %	29	30

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter			
Belopp vid årets ingång	85 965 000	55 975 000	0	0	149 861
Disposition av föregående års resultat	0	0	26 685	123 176	-149 861
Årets resultat	0	0	0	0	-164 678
Belopp vid årets utgång	85 965 000	55 975 000	26 685	123 176	-164 678

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	123 176
Årets resultat	-164 678

Totalt -41 502

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	160 110
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-201 612

Totalt -41 502

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt tilläggsupplysningar.

SA

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 209 275	2 804 309
Summa rörelseintäkter		4 209 275	2 804 309
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 382 451	-725 879
Övriga externa kostnader	Not 4	-290 677	-375 650
Personalkostnader	Not 5	-120 123	-53 475
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 366 874	-683 437
Summa rörelsekostnader		-3 160 126	-1 838 441
RÖRELSERESULTAT		1 049 150	965 868
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	264
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 213 901	-816 271
Summa finansiella poster		-1 213 828	-816 007
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-164 678	149 861
ÅRETS RESULTAT		-164 678	149 861

Resultaträkningen för 2015 speglar perioden från den 1 maj till 31 december.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7, 12	200 339 689	201 706 563
Summa materiella anläggningstillgångar	200 339 689	201 706 563	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
200 339 689			201 706 563
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 854	600
Övriga fordringar	Not 8	870 477	854 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	91 177	83 019
Summa kortfristiga fordringar	966 508	938 115	
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
966 508			938 115
SUMMA TILLGÅNGAR			
201 306 196			202 644 678

SP

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		141 940 000	141 940 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	26 685	0
Summa bundet eget kapital		141 966 685	141 940 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		123 176	0
Årets resultat		-164 678	149 861
Summa fritt eget kapital		-41 503	149 861
SUMMA EGET KAPITAL		141 925 182	142 089 861
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11, 12	57 435 000	58 663 125
Summa långfristiga skulder		57 435 000	58 663 125
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11, 12	1 226 000	1 226 000
Leverantörsskulder		6 030	49 409
Övriga skulder		0	21 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	713 984	595 187
Summa kortfristiga skulder		1 946 014	1 891 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 306 196	202 644 678

SA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

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.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2014 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark. Detta innebär att anskaffningsvärdena och avskrivningsplanen har justerats.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
	Årsavgifter	3 663 875	2 449 386
	Hyror parkering	254 800	167 960
	Bredbandsintäkter	168 300	112 523
	Varmvattenintäkter	120 759	74 402
	Avgift andrahandsuthyrning	1 476	0
	Öresutjämning	65	38
		4 209 275	2 804 309

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	325 000	216 667
	Fastighetsskötsel beställning	0	4 138
	Mattvätt/Hyrmattor	16 416	4 104
	Gemensamma utrymmen	3 344	0
	Sophantering	3 863	0
	Gård	9 112	0
	Serviceavtal	7 998	0
	Fordon	178	0
		365 911	224 909
	Reparationer		
	Lås	2 137	764
	Ventilation	38 500	0
	Hiss	0	700
	Skador/klotter/skadegörelse	12 503	0
		53 140	1 464
	Taxebundna kostnader		
	El	168 589	119 043
	Värme	372 466	86 900
	Vatten	215 073	146 102
	Sophämtning/renhållning	116 039	87 520
		872 167	439 565
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 233	13 274
	Samfällighetsavgift	70 000	46 667
		91 233	59 941
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 382 451	725 879
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	166 469	112 897
	Inkassering avgift/hyra	1 275	425
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	10 667
	Föreningskostnader	11 250	0
	Styrelseomkostnader	360	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 223	0
	Förvaltningsarvode	68 500	45 666
	Förvaltningsarvodena övriga	0	199 403
	Administration	11 857	6 592
	Korttidsinventarier	7 743	0
		290 677	375 650
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	92 310	40 690
	Sociala kostnader	27 813	12 785
		120 123	53 475

SP

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 366 874	683 437
		1 366 874	683 437

Not 7	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	164 024 863	71 890 000
	Omklassificering	0	92 134 863
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 024 863	164 024 863
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-683 437	0
	Årets avskrivningar	-1 366 874	-683 437
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 050 311	-683 437
	Utgående restvärde enligt plan	161 974 522	163 341 426
	Mark		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	38 365 137	38 365 137
	Inköp	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 365 137	38 365 137
	Utgående restvärde enligt plan	38 365 137	38 365 137
	Totalt bokfört värde för byggnad och mark	200 339 659	201 706 563
	Taxeringsvärdets fördelning		
	Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde mark	13 800 000	13 800 000
	Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	72 800 000	72 800 000
	Lokaler	0	0

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Klientmedel hos SBC	870 477	854 495
		870 477	854 495

47

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	7 177	6 878
	Tele- och datakommunikation	27 704	27 700
	Upplupna vattenintäkter	50 266	48 441
	Medlemskap Bostadsrätterna	6 030	0
		91 177	83 019

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	26 685	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	26 685	0

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	
	Swedbank	2,520 %	12 087 250	12 095 750	2025-05-12
	Swedbank	2,310 %	12 087 250	12 097 875	2023-05-11
	Swedbank	2,170 %	12 087 250	12 095 750	2022-05-11
	Swedbank	1,800 %	12 087 250	12 095 750	2020-05-11
	Swedbank	1,350 %	10 312 000	11 504 000	2018-05-11
	Summa skulder till kreditinstitut		58 661 000	59 889 125	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 226 000	-1 226 000	
			57 435 000	58 663 125	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 531 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	60 500 000	60 500 000

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT
---------------	--

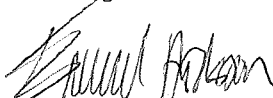
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret redovisas tillsammans i Förvaltningsberättelsen för att ge läsaren av Årsredovisningen en bättre överblick av föreningens verksamhet.

48


Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	El	17 994	29 680
	Värme	88 724	32 431
	Extern revisor	20 000	37 500
	Arvoden	80 000	40 690
	Sociala avgifter	25 000	12 785
	Ränta	0	69 865
	Samfällighetsavgift	116 667	46 667
	Förutbetalda avgifter	365 599	325 569
		713 984	595 187

Tyresö den 3 / 5 2017


Brf Skogslunden



Emanuel Arvidsson
Ordförande



Åsa Andersson
Ledamot



Christer Björklund
Ledamot



Christina Melander
Ledamot



Joachim Peru
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 12 / 5 2017
KPMG AB



Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skogslunden, org. nr 769626-8841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogslunden för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 10 maj 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 avveckla 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Skogslunden för år 2016 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 förtlöpande 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 12 maj 2017

KPMG AB



Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor