

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skogslunden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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 bostadslägenhet och lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-01 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skogsstadens samfällighet. Föreningens andel är 32 procent. Samfälligheten förvaltar vägar o trottoarer.

##### Styrelsen

Lillan Gullivi Edberg	Ledamot
Rolf Sven-Erik Erlandsson	Ledamot
Christina Ruth Ingeborg Melander	Ledamot
Leif Richard Ström	Ledamot

Martin Dae Sung Ahnskog	Suppleant
Lars Torbjörn Rockberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Stefan Adebahr	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

### Valberedning

Andreas Tiritiello

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Skogslunden 1	2014	Tyresö

Fullvärdesförsäkring finns via Norska Protector.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

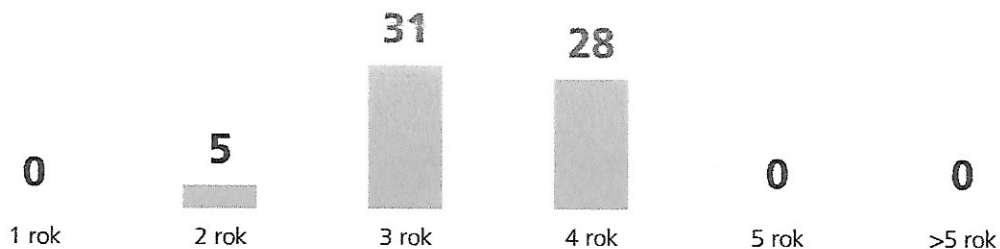
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 337 m<sup>2</sup>, varav 5 337 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal

#### Leverantör

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Övrig information

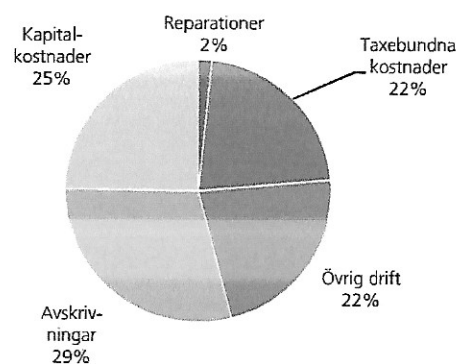
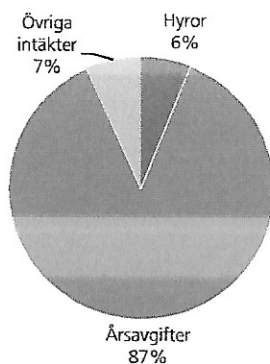
Föreningen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>877 930</b>	<b>870 477</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 298 288	4 237 221
Finansiella intäkter	63	41
Ökning av kortfristiga skulder	48 331	15 873
	<b>4 346 682</b>	<b>4 253 135</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 154 484	1 780 268
Finansiella kostnader	1 157 381	1 196 943
Ökning av kortfristiga fordringar	28 302	42 470
Minskning av långfristiga skulder	773 100	1 226 000
	<b>4 113 266</b>	<b>4 245 682</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 111 346</b>	<b>877 930</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>233 416</b>	<b>7 454</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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. Föreningen är befriad från fastighetsskatt de första femton åren. Detta utgår från fastighetens värdeår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	703	689	687	459
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 617	10 762	10 991	11 221
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	33	32	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	69	70	16
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	73	41	40	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	217	224	227	153
Soliditet (%)	71	71	71	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-380	-107	-165	150
Nettoomsättning (tkr)	4 298	4 223	4 209	2 804

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 337 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	85 965 000	0	0	85 965 000
Upplåtelseavgifter	55 975 000	0	0	55 975 000
Fond för yttre underhåll	346 905	0	160 110	186 795
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>142 286 905</b>	<b>0</b>	<b>160 110</b>	<b>142 126 795</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-468 546	0	-266 934	-201 613
Årets resultat	-380 387	-380 387	106 824	-106 824
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-848 934</b>	<b>-380 387</b>	<b>-160 110</b>	<b>-308 436</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>141 437 971</b>	<b>-380 387</b>	<b>0</b>	<b>141 818 359</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-380 387
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-468 547
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-848 934</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll	-160 110
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 009 044</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 298 288	4 222 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	14 603
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 298 288</b>	<b>4 237 221</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 688 865	-1 414 779
Övriga externa kostnader	Not 5	-382 422	-297 791
Personalkostnader	Not 6	-83 196	-67 698
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 366 874	-1 366 874
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 521 358</b>	<b>-3 147 142</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>776 931</b>	<b>1 090 079</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 157 381	-1 196 943
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 157 318</b>	<b>-1 196 902</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-380 387</b>	<b>-106 824</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-380 387</b>	<b>-106 824</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	197 605 941	198 972 815
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>197 605 941</b>	<b>198 972 815</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>197 605 941</b>			
<b>2017-12-31</b>			
<b>198 972 815</b>			
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 512
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 138 642	877 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	139 507	136 989
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 278 149</b>	<b>1 016 431</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>1 278 149</b>			
<b>2017-12-31</b>			
<b>1 016 431</b>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
<b>198 884 090</b>			
<b>2017-12-31</b>			
<b>199 989 246</b>			

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		141 940 000	141 940 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	346 905	186 795
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>142 286 905</b>	<b>142 126 795</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-468 546	-201 613
Årets resultat		-380 387	-106 824
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-848 934</b>	<b>-308 436</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>141 437 971</b>	<b>141 818 359</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	48 247 000	56 209 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 247 000</b>	<b>56 209 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 414 900	1 226 000
Leverantörsskulder		236 641	18 487
Skatteskulder		0	360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	547 577	717 040
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 199 118</b>	<b>1 961 887</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>198 884 090</b>	<b>199 989 246</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Förslag till reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	3 751 446	3 677 876
Hyror parkering	257 027	252 000
Bredbandsintäkter	168 960	168 960
Varmvattenintäkter	116 479	119 298
Avgift andrahandsuthyrning	4 538	4 428
Öresutjämning	-162	56
	<b>4 298 288</b>	<b>4 222 618</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Övriga intäkter	0	14 603
	<b>0</b>	<b>14 603</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 220	219 688
	Fastighetsskötsel beställning	0	7 967
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	84 375	56 250
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	18 000
	Snöröjning/sandning	104 358	29 750
	Städning entreprenad	70 032	35 016
	Mattvätt/Hyrmattor	16 827	16 596
	Myndighetstillsyn	6 100	0
	Gemensamma utrymmen	975	570
	Sophantering	7 100	3 988
	Gård	11 209	18 375
	Serviceavtal	25 557	8 103
	Förbrukningsmateriel	52 783	0
	Brandskydd	5 744	0
	Fordon	0	633
		<b>386 280</b>	<b>414 936</b>
	<b>Reparationer</b>		
	VVS	0	938
	Ventilation	0	1 469
	Elinstallationer	77 176	0
		<b>77 176</b>	<b>2 407</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	230 586	177 138
	Värme	270 283	366 440
	Vatten	389 471	217 708
	Sophämtning/renhållning	140 094	134 918
		<b>1 030 433</b>	<b>896 204</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	24 196	22 250
	Samfällighetsavgift	129 260	78 982
	Bredband	41 520	0
		<b>194 976</b>	<b>101 232</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 688 865</b>	<b>1 414 779</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Medlemsinformation	149	0
	Tele- och datakommunikation	126 650	166 212
	Revisionsarvode extern revisor	21 438	21 250
	Föreningskostnader	1 677	877
	Styrelseomkostnader	114	0
	Fritids- och trivselkostnader	527	304
	Förvaltningsarvode	214 841	94 336
	Administration	10 997	5 429
	Korttidsinventarier	0	3 353
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 030	6 030
		<b>382 422</b>	<b>297 791</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	68 250	53 600
	Kostnadsersättningar	111	0
	Sociala kostnader	14 835	14 098
		<b>83 196</b>	<b>67 698</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	1 366 874	1 366 874
		<b>1 366 874</b>	<b>1 366 874</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	202 390 000	202 390 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>202 390 000</b>	<b>202 390 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 417 185	-2 050 311
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 366 874	-1 366 874
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 784 059</b>	<b>-3 417 185</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>197 605 941</b>	<b>198 972 815</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	38 365 137	38 365 137
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	62 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde mark	16 000 000	16 000 000
		<b>78 000 000</b>	<b>78 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	78 000 000	78 000 000
		<b>78 000 000</b>	<b>78 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	26 265	0
	Klientmedel hos SBC	1 111 346	877 930
	Fordringar kreditfakturor	1 031	0
		<b>1 138 642</b>	<b>877 930</b>

**Not 10** FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	8 210	7 536
Tele- och datakommunikation	27 680	27 680
Upplupna vattenintäkter	47 556	46 125
Medlemskap Bostadsrätterna	6 150	6 030
Gemensamhetsanläggning	32 315	32 315
Serviceavtal	17 596	17 303
	<b>139 507</b>	<b>136 989</b>

**Not 11** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	186 795	26 685
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	160 110	160 110
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>346 905</b>	<b>186 795</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,520 %	12 070 250	12 078 750	2025-05-12
Swedbank	2,310 %	12 070 250	12 078 750	2023-05-11
Swedbank	2,170 %	12 070 250	12 078 750	2022-05-11
Swedbank	1,800 %	12 070 250	12 078 750	2020-05-11
Swedbank	0,910 %	8 380 900	9 120 000	2019-04-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>56 661 900</b>	<b>57 435 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 414 900	-1 226 000	
		<b>48 247 000</b>	<b>56 209 000</b>	

Om tem är beräknas skuiden till kreditinstitut uppgå till ~~52 080 900~~ kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	60 500 000	60 500 000
<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Städning entreprenad	5 836	5 836
	El	34 986	33 668
	Värme	51 014	48 631
	Sophämtning	2 054	1 982
	Extern revisor	20 000	20 000
	Arvoden	63 450	60 400
	Sociala avgifter	19 936	18 900
	Ränta	6 356	0
	Avgifter och hyror	338 212	334 540
	Gemensamhetsanläggning	0	163 334
	Snöröjning/sandning	5 733	29 750
		<b>547 577</b>	<b>717 040</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Inga väsentliga händelser har skett. Inga större underhållsarbeten planeras

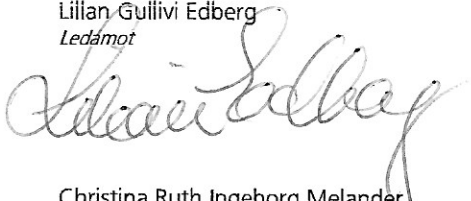
---

Styrelsens underskrifter

---

TYRESÖ den 29 / 4 2019

Lilian Gullivi Edberg  
Ledamot



Rolf Sven-Erik Erlandsson  
Ledamot



Christina Ruth Ingeborg Melander  
Ledamot



Leif Richard Ström  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2019



Stefan Adebahr  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogslunden för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skogslunden för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försumelse 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 maj 2019



Stefan Adebahr  
Auktoriserad revisor