

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Skogsstjärnan nr 1  
Org nr: 764500-0519

2019-01-01 – 2019-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Skogsstjärnan nr 1 för härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-10-06.

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. lägre reparation -och underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 235% till 242 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 182 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 517 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skänstad 1:48 i Borås Stad. På fastigheten finns en byggnad med 34 bostadsrättslägenheter. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adress är Näckrosvägen 1 A-D i Dalsjöfors.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till 12 395 000 kr (föregående år 10 100 000 kr).

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	Summa
10	16	8	34

### Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
13	12

Bostäder bostadsrätt

1 881 m<sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall	El
Telia	Bredband

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 125 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 165 tkr (88 kr/m<sup>2</sup>).

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renovering av tvättstuga	1997
Ombyggnation av badrum och stamrenovering	2000
Fjärrvärmeinstallation	2008
Dränering	2010
Nybyggnation av balkonger, fasadrenovering samt byte av fönster och garageportar	2011-2012
Relining avloppsrör	2015
Byte entrépartier	2018

##### Planerat underhåll

	År
Byte av el	2021
Byte av lägenhetsdörrar och låssystem	2021



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Doris Viktorsson	Ordförande	2021
Rolf Herzberg	Ledamot	2020
Kjell-Arne Johansson	Ledamot	2021
Donald Johansson	Ledamot	2020
Ingela Karlsson	Ledamot	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
David Dolezal	Suppleant	2020
Robin Bengtsson	Suppleant	2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anders Winther	Godkänd revisor	2020
Joacim Johansson	Förtroendevald	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Rikard Johelid	Auktoriserad revisor	2020
Yngve Dahlbom	Förtroendevald	2020

<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Robin Bengtsson		2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har per 2019-12-31 ett negativt eget kapital om 1 037 tkr. Styrelsen konstaterar samtidigt att det verkliga värdet på föreningens fastighet kraftigt överstiger det bokförda värdet om 2 917 tkr. Det finns därigenom möjlighet till en uppskrivning av fastighetens bokförda värde, vilket skulle innebära att föreningen får ett positivt eget kapital. I nuvarande läge väljer styrelsen att konstatera att ett tillfredställande övervärde finns och avvaktar med att besluta om en uppskrivning.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

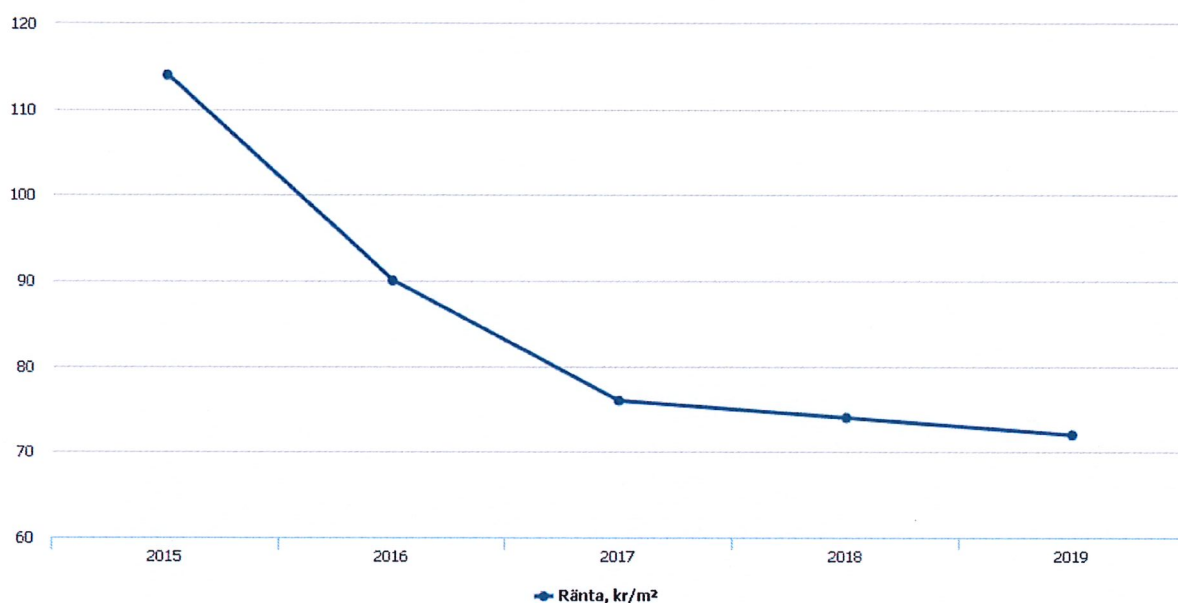
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 799 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 546 297	1 523 901	1 527 062	1 526 819	1 526 533
Årets resultat	334 634	-151 613	559 229	396 190	215 039
Soliditet %	0	0	0	0	0
Justerad soliditet %	59	48	46	41	28
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	799	791	791	791	791
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	72	74	76	90	114
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 877	3 062	3 245	3 426	3 605



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansslutningen.

**Justerad soliditet:** är soliditeten med tillägg för mellanskillnaden av taxeringsvärdet och det bokförda värdet på byggnad och mark.

Beräkningsgrund för kr/m<sup>2</sup> är 1 881 m<sup>2</sup> (BOA).

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	46 500	278 280	237 163	484 736	-2 266 424	-151 613
Disposition enl. årsstämmobeslut					-151 613	151 613
Reservering underhållsfond				165 000	-165 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Överföring från uppskrivningsfonden			-6 241		6 241	
Årets resultat						334 634
<b>Vid årets slut</b>	<b>46 500</b>	<b>278 280</b>	<b>230 922</b>	<b>649 736</b>	<b>-2 576 796</b>	<b>334 634</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 411 196
Årets resultat	334 634
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-165 000
<b>Summa</b>	<b>-2 242 162</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 2 242 162</b>
--	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 546 297	1 523 901
Övriga rörelseintäkter		7 862	1 600
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 554 159</b>	<b>1 525 501</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 3	-783 725	-1 222 381
Övriga externa kostnader	Not 4	-70 940	-66 150
Personalkostnader	Not 5	-50 867	-57 132
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-182 051	-195 863
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 087 582</b>	<b>-1 541 526</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>466 577</b>	<b>-16 025</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 070	4 316
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 013	-139 903
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-131 943</b>	<b>-135 587</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>334 634</b>	<b>-151 613</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>334 634</b>	<b>-151 613</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	2 916 657	3 098 708
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 916 657</b>	<b>3 098 708</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 916 657</b>	<b>3 098 708</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	672
Övriga fordringar	Not 8	199	1 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	31 444	28 968
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>31 643</b>	<b>30 787</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 10	1 859 087	1 605 096
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 859 087</b>	<b>1 605 096</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 890 730</b>	<b>1 635 883</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 807 387</b>	<b>4 734 591</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	324 780	324 780	
Uppskrivningsfond	230 922	237 163	
Fond för yttre underhåll	649 736	484 736	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 205 438</b>	<b>1 046 679</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 576 795	-2 266 424	
Årets resultat	334 634	-151 613	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 242 162</b>	<b>-2 418 036</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-1 036 724</b>	<b>-1 371 357</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 063 008	5 410 886
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 063 008</b>	<b>5 410 886</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	348 238	348 238
Leverantörsskulder		41 155	41 632
Skatteskulder	Not 12	6 094	0
Övriga skulder	Not 13	144 461	138 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	241 155	166 492
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>781 103</b>	<b>695 063</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 807 387</b>	<b>4 734 591</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Uppskrivningsfond	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	5-40
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 502 988	1 488 084
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-13 979	-17 474
Hyror, lokaler	3 336	3 300
Hyror, garage	38 472	36 647
Hyror, p-platser	15 480	13 344
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 546 297</b>	<b>1 523 901</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-607 032
Reparationer	-125 101	-22 390
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 445	-29 221
Försäkringspremier	-31 733	-31 605
Kabel- och digital-TV	-4 676	-2 062
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 185	0
Snö- och halkbekämpning	-3 000	0
Förbrukningsinventarier	-397	-2 221
Vatten	-77 642	-57 790
Fastighetsel	-37 584	-38 148
Uppvärmning	-245 855	-239 879
Sophantering och återvinning	-47 923	-47 182
Fastighetsskötsel och lokalvård	-168 184	-144 849
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-783 725</b>	<b>-1 222 381</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-35 715	-36 657
Lokalkostnader	-300	-350
Arvode, yrkesrevisorer	-13 000	-11 713
Övriga förvaltningskostnader	-9 425	-11 239
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 342	-2 048
Bankkostnader	-4 158	-4 143
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-70 940</b>	<b>-66 150</b>



**Not 5 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-40 574	-40 616
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 061	-1 030
Sociala kostnader	-9 232	-15 486
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-50 867</b>	<b>-57 132</b>

*Medelantalet anställda har under året varit 2 personer.*

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivningar byggnad	0	-13 812
Avskrivningar tillkommande utgifter	-175 810	-175 810
Avskrivning uppskrivningsfond	-6 241	-6 241
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-182 051</b>	<b>-195 863</b>

**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	770 140	770 140
Mark	204 700	204 700
Tillkommande utgifter	5 445 231	5 445 231
Uppskrivningsfond	312 055	312 055
	<b>6 732 126</b>	<b>6 732 126</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 732 126</b>	<b>6 732 126</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-770 140	-756 328
Tillkommande utgifter	-2 788 386	-2 612 576
Uppskrivning	-74 892	-68 651
	<b>-3 633 418</b>	<b>-3 437 555</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-0	-13 812
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-175 810	-175 810
Uppskrivning	-6 241	-6 241
	<b>-182 051</b>	<b>-195 863</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 815 469</b>	<b>-3 633 418</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 916 657</b>	<b>3 098 708</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	0	0
Mark	204 700	204 700
Tillkommande utgifter	2 481 035	2 656 845
Uppskrivningsfond	230 922	237 163

**Not 8 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	1 127
Skattekonto	199	20
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>199</b>	<b>1 147</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 414	28 968
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 030	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>31 444</b>	<b>28 968</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	1 857 087	1 185 143
Transaktionskonto	0	417 954
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 859 087</b>	<b>1 605 096</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	5 411 246	5 759 124
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-348 238	-348 238
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 063 008</b>	<b>5 410 886</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,86%	2020-12-14	1 332 437,00	0,00	23 701,00	1 308 736,00
SBAB	2,64%	2021-06-08	1 326 687,00	0,00	24 177,00	1 302 510,00
SBAB	1,81%	2021-10-11	3 100 000,00	0,00	300 000,00	2 800 000,00
<b>Summa</b>			<b>5 759 124,00</b>	<b>0,00</b>	<b>347 878,00</b>	<b>5 411 246,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 348 238 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 392 952 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 670 056 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

**Not 12 Skatteskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	6 094	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>6 094</b>	<b>0</b>

**Not 13 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	138 921	132 824
Övriga skulder	937	937
Skuld sociala avgifter och skatter	4 542	4 520
Avräkning hyror och avgifter	60	420
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>144 461</b>	<b>138 701</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	14 820	0
Upplupna sociala avgifter	0	5 600
Upplupna räntekostnader	11 186	13 950
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 463	0
Upplupna elkostnader	10 557	4 196
Upplupna vattenavgifter	6 424	5 182
Upplupna värmekostnader	26 757	27 522
Upplupna kostnader för renhållning	4 069	4 010
Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 800
Upplupna styrelsearvoden	18 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 415	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	118 464	76 232
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>241 155</b>	<b>166 492</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	8 395 000	8 395 000

**Not 16 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.




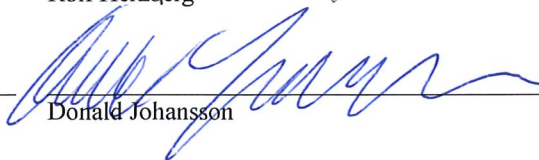
Styrelsens underskrifter

Borås 20 03 12  
Ort och datum

  
Doris Viktorsson

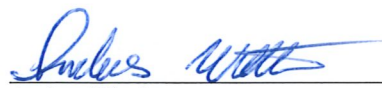
  
Rolf Herzberg

  
Kjell-Arne Johansson

  
Donald Johansson

  
Ingela Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 12/3-2020

  
Anders Winther  
Godkänd revisor  
Revisionsgruppen Borås

  
Joacim Johansson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogsstjärnan nr 1**  
Org.nr 764500-0519

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogsstjärnan nr 1 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 god redovisningssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den godkände revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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 de 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. De 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 avveckla verksamheten.

### *Den godkände revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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 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 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 mina uttalanden. Risken 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 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.

#### ***Den förtroendevalda revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Skogsstjärnan nr 1 resultat.

### **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 Skogsstjärnan nr 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### ***Grund för uttalanden***

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

Vi 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**

Vårt 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt 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 lagen om bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om bostadsrättslagen.

Borås den 19 mars 2020



Anders Winther  
Godkänd revisor



Joacim Johansson  
Föreningsrevisor



---

# Bostadsrättsföreningen Skogsstjärnan nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogsstjärnan nr 1 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

