

Styrelsen för Brf Skogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 26 september 2000.

Föreningens fastighet bebyggdes 1955 och är belägen i Järfälla kommun.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 45 lägenheter och en lokal. Dessutom finns det 9 garage. Total bostadsyta: 2 686 kvm.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 11 875 726 (11 875 726) kronor.

Fastigheten har varit fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-14 bestått av:

| | | |
|-------------|--|-------------------------------------|
| Ordinarie | Mikael Billros Ivi Lorenzo-Santana Agneta Fransson Hanne Melin Wilhelm Ruuth | Ordförande Avgått 2020-01-07 |
| Suppleanter | Josefine Pihl Maruja Clemente | Ledamot fr o m 2020-01-07 |

Revisorer
Ordinarie Matz Ekman BDO

Valberedning
Agneta Hermansson
Anne-Lie Augustsson

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB en del av Riksbyggen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 321 696 kronor. Under året har man bl a installerat nytt passagesystem.

Installation av fiber på fastigheten har utförts under 2019, en faktura på 66 500 kronor har kommit föreningen tillhanda och redovisas under pågående om- och tillbyggnad.

Föreningen har under året slutfört en stamreovering, årets nedlagda kostnader inklusive konsultkostnader, uppgår till 14 164 124 kronor. Den slutliga kostnaden 2018-2019 uppgår därmed till 17 185 530 kronor, aktiveras för att skrivas av på 50 år. Finansiering har skett med nyupptagna lån på totalt 16 000 000 kronor varav 11 000 000 kronor under verksamhetsåret.

Under året har föreningen drabbats av en vattenskada som har belastat årets resultat med 231 945 kronor.

Medlemsinformation

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Två andrahandsupplåtelse finns noterade hos styrelsen. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

| | |
|--|-------|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 56 st |
| Tillkommande under året | 4 st |
| Avgående under året | 5 st |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut | 55 st |

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2019. En höjning har genomförts fr o m 2020-02-01 med 10%.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

2

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 2 057 | 2 044 | 1 893 | 1 894 | 1 911 |
| Resultat efter finansiella poster | -375 | 293 | -266 | -78 | 167 |
| Soliditet (%) | 16 | 32 | 53 | 54 | 55 |
| Kassalikviditet (%) | 147 | 434 | 371 | 276 | 313 |
| Reservering yttre reparationsfond | 93 | 80 | 80 | 80 | 77 |
| Saldo yttre reparationsfond | 1 044 | 1 020 | 940 | 859 | 782 |
| Lån kronor per kvm yta | 7 060 | 2 978 | 1 117 | 1 117 | 1 117 |

Förändring eget kapital

| | Insatser | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------|----------------------|---------------------|-----------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 1 019 691 | 2 779 009 | 292 562 | 4 191 262 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | | |
| Reservering fond för yttre underhåll | | 80 163 | -80 163 | | |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | -56 103 | 56 103 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | 292 562 | -292 562 | |
| Årets resultat | | | | -374 827 | -374 827 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 1 043 751 | 3 047 511 | -374 827 | 3 816 435 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|--|------------------|
| balanserad vinst | 3 047 511 |
| årets förlust | -374 827 |
| | 2 672 684 |
| disponeras så att | |
| reservering till yttre reparationsfond | 93 336 |
| ianspråktagande yttre reparationsfond | 0 |
| i ny räkning överföres | 2 579 348 |
| | 2 672 684 |

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

2

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 2 050 460 | 2 044 279 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 136 388 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 050 460 | 2 180 667 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhållskostnader | 3, 4 | -1 541 012 | -1 145 998 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -195 888 | -248 736 |
| Personalkostnader | 6 | -174 061 | -160 249 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -333 561 | -285 536 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 244 522 | -1 840 519 |
| Rörelseresultat | | -194 062 | 340 148 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 112 | 23 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -180 877 | -47 609 |
| Summa finansiella poster | | -180 765 | -47 586 |
| Resultat efter finansiella poster | | -374 827 | 292 562 |
| Årets resultat | | -374 827 | 292 562 |

2

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|---|-------------------|------------------|
| Byggnader och mark | 7 | 22 366 704 | 5 514 735 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8 | 66 500 | 3 021 406 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 22 433 204 | 8 536 141 |
| Summa anläggningstillgångar | | 22 433 204 | 8 536 141 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|----------------|------------------|
| Övriga fordringar | 9 | 904 122 | 4 725 218 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 24 814 | 23 897 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 928 937 | 4 749 114 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--|----------|----------|
| Kassa och bank | | 1 | 1 |
| Summa kassa och bank | | 1 | 1 |

| | | | |
|------------------------------------|--|----------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | 928 937 | 4 749 115 |
|------------------------------------|--|----------------|------------------|

| | | | |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 23 362 141 | 13 285 256 |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

2

Balansräkning

| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 100 000 | 100 000 |
| Yttre reparationsfond | | 1 043 751 | 1 019 691 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 143 751 | 1 119 691 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 3 047 511 | 2 779 009 |
| Årets resultat | | -374 827 | 292 562 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 672 684 | 3 071 571 |
| Summa eget kapital | | 3 816 435 | 4 191 262 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11, 12 | 18 912 500 | 8 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 18 912 500 | 8 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 50 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 121 147 | 714 446 |
| Skatteskulder | | 5 296 | 5 473 |
| Övriga skulder | 13 | 10 595 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 446 168 | 374 075 |
| Summa kortfristiga skulder | | 633 206 | 1 093 994 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 23 362 141 | 13 285 256 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | -194 062 | 340 148 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | | |
| Avskrivningar | | 333 561 | 285 536 |
| Erhållen ränta | | 112 | 23 |
| Erlagd ränta | | -172 638 | -46 991 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -33 027 | 578 716 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | -918 | -3 492 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -519 027 | 687 620 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -552 972 | 1 262 844 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -14 230 624 | -3 021 406 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyupptagna lån | | 11 000 000 | 5 000 000 |
| Amortering av fastighetslån | | -37 500 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 10 962 500 | 5 000 000 |
| Årets kassaflöde | | -3 821 096 | 3 241 438 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 4 704 734 | 1 463 296 |
| Likvida medel vid årets slut | 15 | 883 639 | 4 704 734 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Följande redovisningsprinciper har ändrats. Fastigheten är uppdelad i komponenter.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Fastigheten är komponentindelad. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|----------------------------|------|
| Byggnad - Stomme och grund | 1% |
| Byggnad - Fasad | 2% |
| Byggnad - Fönster | 2% |
| Byggnad - Stammar | 2% |
| Byggnad - Yttertak | 2,5% |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader samt sidointäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler | 76 608 | 67 276 |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 93 756 | 90 459 |
| Årsavgifter bostäder | 1 898 544 | 1 898 544 |
| Hysesbortfall ./. | -12 000 | -12 000 |
| Debiterade avgifter | 358 | 84 262 |
| Övriga ersättningar och intäkter | -6 806 | 7 826 |
| Erhållna skadestånd | 0 | 44 300 |
| | 2 050 460 | 2 180 667 |

Not 3 Underhållskostnader

| | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Löpande reparationer | 321 696 | 90 049 |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 0 | 56 103 |
| | 321 696 | 146 152 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|----------------|
| Vidarefakturerering extern | 0 | 84 082 |
| Fastighetsskötsel / städning entreprenad | 166 664 | 99 816 |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 0 | 2 844 |
| Besiktning / Serviceavtal | 58 628 | 51 939 |
| Yttre skötsel / Snöröjning | 155 382 | 123 245 |
| Fastighetsel | 83 443 | 57 540 |
| Uppvärmning | 305 636 | 347 583 |
| Vatten | 5 487 | 5 335 |
| Sophämtning | 71 564 | 69 707 |
| Fastighetsförsäkring | 54 752 | 52 149 |
| Självrisk/reparation försäkringsskador | 231 945 | 21 544 |
| Kabel-TV / Internet | 18 729 | 16 687 |
| Fastighetskatt / Fastighetsavgift | 67 085 | 67 375 |
| | 1 219 315 | 999 846 |

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

| | 2019 | 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Administration, kontor och övrigt | 33 178 | 33 109 |
| Revisionsarvode inklusive konsultationer | 36 250 | 45 237 |
| Förvaltningsarvode | 81 236 | 77 602 |
| Övriga externa tjänster/kostnader | 6 983 | 57 577 |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 38 240 | 35 212 |
| | 195 887 | 248 737 |

2

Not 6 Personalkostnader

| | 2019 | 2018 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 133 500 | 123 550 |
| Sociala avgifter | 40 561 | 36 699 |
| | 174 061 | 160 249 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad | 13 021 519 | 13 021 519 |
| Nyanskaffningar | 17 185 530 | 0 |
| Ingående anskaffningsvärden mark | 362 800 | 362 800 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 30 569 849 | 13 384 319 |
| Ingående avskrivningar | -7 869 584 | -7 584 048 |
| Årets avskrivningar | -333 561 | -285 536 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 203 145 | -7 869 584 |
| Utgående redovisat värde | 22 366 704 | 5 514 735 |
| Taxeringsvärden byggnader | 21 912 000 | 19 217 000 |
| Taxeringsvärden mark | 9 200 000 | 7 504 000 |
| | 31 112 000 | 26 721 000 |

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---------------|------------------|
| Ingående nedlagda kostnader | 3 021 406 | 0 |
| Årets nedlagda kostnader avseende pågående stambyte | 11 142 718 | 3 021 406 |
| Aktiveras för att skrivas av fr o m 2019-11-11 | -14 164 124 | 0 |
| Årets nedlagda kostnader installation av fiber på fastigheten | 66 500 | 0 |
| | 66 500 | 3 021 406 |

Not 9 Övriga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
| Avräkning skattekonto | 20 484 | 20 484 |
| Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB | 883 638 | 4 704 734 |
| | 904 122 | 4 725 218 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 18 544 | 17 663 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 270 | 6 233 |
| | 24 814 | 23 896 |

R

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek AB | | | 0 | 700 000 |
| Swedbank Hypotek AB | | | 0 | 1 300 000 |
| Swedbank Hypotek AB | | | 0 | 1 000 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 1,298 | löpande | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 1,430 | 2024-02-23 | 4 962 500 | 0 |
| Swedbank Hypotek AB | 1,155 | löpande | 5 000 000 | 0 |
| Swedbank Hypotek AB | 1,20 | 2021-12-22 | 4 000 000 | 0 |
| | | | 18 962 500 | 8 000 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | -50 000 | 0 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 712 500 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 18 975 000 | 8 958 000 |
| | 18 975 000 | 8 958 000 |

Not 13 Övriga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|---------------|------------|
| Källskatter | 5 175 | 0 |
| Avräkning lagstadgade sociala avgifter | 5 420 | 0 |
| | 10 595 | 0 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden | 90 000 | 90 000 |
| Upplupna lagstadgade sociala avgifter | 28 080 | 28 080 |
| Uppl räntekostnad fastighetslån | 12 731 | 4 492 |
| Förskottsbetalda hyror/avgifter | 167 987 | 158 975 |
| Upplupna uppvärmningskostnader | 44 918 | 54 961 |
| Upplupna elavgifter | 5 952 | 6 661 |
| Upplupna reparationer och underhållskostnader | 66 500 | 5 906 |
| Beräknat arvode för revision | 30 000 | 25 000 |
| | 446 168 | 374 075 |

Not 15 Likvida medel

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------|----------------|------------------|
| Klientmedel | 883 638 | 4 704 734 |
| Banktillgodohavanden | 1 | 1 |
| | 883 639 | 4 704 735 |

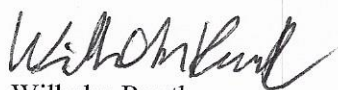
Järfälla 2020-03-20



Mikael Billros
Ordförande



Josefine Pihl



Wilhelm Ruuth



Hanne Melin



Ivi Lorenzo Santana

Min revisionsberättelse har lämnats

17 april 2020



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Skogen
org.nr 713200-0865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogen för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Skogen för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 tryggt 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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.

Sollentuna den 17 april 2020



Matz Ekman
Auktoriserad revisor