

Bostadsrättsföreningen
Skogås 3
Årsredovisning 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSREDOVISNING – SÅ HÄR TOLKAR DU DEN

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Ger en beskrivning av föreningens verksamhet. T.ex. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

RESULTATRÄKNINGEN

Redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täckts av intäkterna.

Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar – När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna (noterna) redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

BALANSRÄKNINGEN

Beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år.

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital – är t.ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital – utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder – ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder – ska betalas inom ett år och kan t.ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter och obetalda leverantörsfakturer som ska betalas inom ett år.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (NOTER)

Skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Brf Skogås 3

Org nr 712800-0218

Årsredovisning 2018

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogås 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Hissen 1 och 2 samt Hjulet 1, bebyggdes 1965. Föreningen registrerades 1964-05-29 och den ekonomiska planen är registrerad. Fastigheten är belägen på Loftvägen 8-18, Skogås, Huddinge Kommun. På fastigheten finns 6 bostadshus innehållande 204 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 151 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

14 stycken	1 rum och kök
84 stycken	2 rum och kök
55 stycken	3 rum och kök
46 stycken	4 rum och kök
4 stycken	5 rum och kök
1 stycken	6 rum och kök

Total bostadsyta: 15 476 m²

Total lokalyta: 52 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensamhetslokal och en bordtennislokal samt ett gästrum med 4 bäddar för uthyrning.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Vicevärd har varit Sven Forsell. Fastighetsskötseln har utförts av Trångsunds Trädgårds- och Fastighetsservice.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Planerade åtgärder de kommande åren är följande: Renovering, ev byte av yttre avlopp Loftv. 10, 14 & 18 (2019) och målning av trapphus och källare (2019).

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Renovering tvättstuga	2018
Utförd energideklaration	2018
Rengöring av frånluftskanaler och uteluftsventiler	2018
Isolering vindsbjälklag	2017
Relining spill- och dagvattenledningar under 8 & 16	2016-2017
Renovering tak	2015-2016
Fasadtvätt	2015-2016
Låsbyte	2015
Spolning, relining dagvattenledningar 10, 14 & 18	2015
Utförd OVK	2014
Injustering värme samt relining	2012
Fönsterbyte	2007-2009
Badrumsrenovering	2002

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört löpande underhåll för 767 789 kronor och periodiskt underhåll för 1 238 706 kronor. Det periodiska underhållet består bl a av renovering av tvättstuga, renovering av gästrum, filmning av avlopp Loftv. 10, 14 och 18, tätning av brandcellsgränser, rengöring av frånluftskanaler och uteluftsventiler, utförd energideklaration samt att en konsult hjälpt föreningen att omförhandla avtal för att sänka kostnaderna. Föreningen hade ett lån vars bindningstid löpte ut under året, det slogs ihop med två andra lån och räntan lades rörligt. Efter ordinarie stämma 2018-05-17 samt extra stämma 2018-10-11 antogs nya stadgar, dessa registrerades hos bolagsverket 2019-02-12.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har tre lån vars bindningstid löper ut 2019-04-17 (två stycken) respektive 2019-06-19.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 19 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-05-17 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Yvonne Larsson Anna-Karin Grabert Ann-Marie Quaglia Werner Hjortsberg Ulf Geijerman	Ordförande Vice ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot
Suppleant	Annelie Thomsson Göran Strid	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden och 16 extramöten i syfte att förnya avtal och en protokollförd planeringsdag.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Ulrika Lindström (sammankallande)
Inger Schwarz
Kossai Katan

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-02-12.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	9 324	9 320	9 149	9 146	9 152
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 025	590	-1 270	-1 160	713
Kassalikviditet	%	254	200	131	169	258
Soliditet	%	14	11	8	12	14
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	572	572	560	560	560
Värmekostnad per kvm totyta	kr	107	106	110	106	108
Vattenkostnad per kvm totyta	kr	20	20	19	16	16
Elkostnad per kvm totyta	kr	20	19	20	18	18
Fastighetslån per kvm	kr	1 641	1 681	1 721	1 809	1 869
Genomsnittlig skuldränta	%	1,71	1,82	1,85	2,23	3,22

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	2 155 620	1 309 130	744 000	-1 485 009	590 415	3 314 156
Avsättning till fond för yttre underhåll			800 000	-800 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-100 000	100 000		
Omföring av föregående års resultat				590 415	-590 415	
Årets resultat					<u>1 024 968</u>	<u>1 024 968</u>
Belopp vid årets utgång	2 155 620	1 309 130	1 444 000	-1 594 594	1 024 968	4 339 124

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 594 594
Årets resultat	<u>1 024 968</u>
	kronor
	<u>-569 626</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	39 255
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	960 745
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>-1 569 626</u>
	kronor
	<u>-569 626</u>

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

Brf Skogås 3
Org nr 712800-0218

6(13)

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 324 162	9 320 135
Övriga rörelseintäkter		138 216	384 479
Summa rörelseintäkter		9 462 378	9 704 614
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 099 894	-6 755 251
Övriga externa kostnader		-346 716	-364 245
Personalkostnader	4	-438 869	-381 918
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 111 437	-1 131 509
Summa rörelsekostnader		-7 996 916	-8 632 923
Rörelseresultat		1 465 462	1 071 691
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		241	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-440 735	-481 292
Summa finansiella poster		-440 494	-481 276
Resultat efter finansiella poster		1 024 968	590 415
Årets resultat		1 024 968	590 415

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	25 388 807	26 500 244
Summa materiella anläggningstillgångar		25 388 807	26 500 244
Summa anläggningstillgångar		25 388 807	26 500 244
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 007	21 408
Övriga fordringar		8 272	8 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147 901	257 898
Summa kortfristiga fordringar		165 180	287 578
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	6 101 465	4 280 309
Summa kassa och bank		6 101 465	4 280 309
Summa omsättningstillgångar		6 266 645	4 567 887
Summa tillgångar		31 655 452	31 068 131

Handwritten mark

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 155 620	2 155 620
Upplåtelseavgifter		1 309 130	1 309 130
Fond för yttre underhåll		1 444 000	744 000
Summa bundet eget kapital		4 908 750	4 208 750
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 594 594	-1 485 010
Årets resultat		1 024 968	590 415
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-569 626	-894 595
Summa eget kapital		4 339 124	3 314 155
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	24 853 644	25 471 227
Summa långfristiga skulder		24 853 644	25 471 227
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	627 708	627 708
Leverantörsskulder		671 361	509 974
Övriga skulder	9	13 623	35 822
Skatteskulder		26 066	24 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 123 926	1 084 675
Summa kortfristiga skulder		2 462 684	2 282 749
Summa eget kapital och skulder		31 655 452	31 068 131

Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	1 024 968	590 415
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 111 437	1 131 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 136 405	1 721 924
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	122 398	-24 740
Förändring av leverantörsskulder	161 387	61 544
Förändring av kortfristiga skulder	18 548	-1 610 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	2 438 738	148 022
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	0
Förvärv/försäljning av inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	0
Förändring av långfristiga skulder	-617 583	-627 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-617 583	-627 708
Årets kassaflöde	1 821 155	-479 686
Likvida medel vid årets början	4 280 309	4 759 996
Likvida medel vid årets slut	6 101 464	4 280 310

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd första gången i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

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. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-50 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	3-5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 10 033 210 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostadsrätter	8 846 124	8 846 125
Hyror lokaler	22 592	15 993
Hyror parkeringar	396 114	396 357
Bredband	2 040	2 040
Övriga intäkter	22 919	10 038
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	34 374	44 762
Ersättning övrigt	0	4 820
Summa	9 324 163	9 320 135

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	767 789	1 041 287
Periodiskt underhåll	1 238 706	1 785 961
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	926 282	882 791
Uppvärmningskostnad	1 660 254	1 642 346
Rengöring, ventilation branskydd	0	2 829
Vatten- och avloppsavgifter	316 456	303 444
Elavgifter	311 118	294 193
Renhållning	210 229	220 893
Snöröjning	35 511	11 123
Förbrukningsinventarier/materiel	39 889	9 687
Fastighetsförsäkringar	153 496	127 911
Kabel-tv	165 037	162 146
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	275 128	270 640
Summa	6 099 895	6 755 251

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till vicevärden	100 058	96 206
Arvoden till styrelsen	266 370	220 460
Sociala avgifter enligt lag och avtal	72 441	65 252
Summa	438 869	381 918

Föreningen har under året haft en anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	52 052 991	52 052 991
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	256 471	256 471
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	52 309 462	52 309 462
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 779 793	-26 648 284
Årets avskrivning	-1 111 437	-1 131 509
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 891 230	-27 779 793
Mark	1 970 575	1 970 575
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	25 388 807	26 500 244
Taxeringsvärde byggnader	104 070 000	104 070 000
Taxeringsvärde mark	42 168 000	42 168 000
	<hr/>	<hr/>
	146 238 000	146 238 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	146 000 000	146 000 000
Lokaler	238 000	238 000
Ställda säkerheter	32 057 000	32 057 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	32 057 000	32 057 000
	<hr/>	<hr/>
	32 057 000	32 057 000

Not 7 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Kassa	6 600	6 760
Plusgiro	0	750
Nordea företagskonto	4 015 895	2 193 830
Nordea sparkonto företag	2 078 970	2 078 970
	<hr/>	<hr/>
Summa	6 101 465	4 280 310

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek	0,99%	168 584	2 981 560	3 mån bind
Nordea Hypotek	1,70%	24 700	2 383 150	2019-04-17
Nordea Hypotek	1,70%	184 000	8 510 000	2019-04-17
Nordea Hypotek	4,75%	120 000	3 100 000	2019-06-19
Nordea Hypotek	0,64%	130 424	8 506 642	3 mån bind
Summa		627 708	25 481 352	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-627 708

Summa långfristig del

24 853 644

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

22 342 812

Not 9 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Personalskatt	8 099	21 729
Sociala avgifter	5 524	14 093
Summa	13 623	35 822

Skogås 2019-04-05

Yvonne Larsson
Ordförande

Anna-Karin Grabert

Ann-Marie Quaglia

Ulf Geijerman

Werner Hjortsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jerry Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skogås 3, org.nr 712800-0218

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogås 3 för år 2018.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Skogås 3 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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



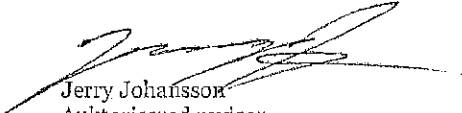
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 15 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

CASTOR

OMTANKE OCH TRYGGHET

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Mer än 50-årig erfarenhet av bildande, projektering, byggande och inte minst förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Våra uppdrag omfattar ca 10.000 olika enheter, motsvarande ca 700.000 kvm, från Luleå i norr till Norrköping i söder.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Vi kan också vara bostadsrättsföreningen behjälplig med värdering av fastigheter och bostadsrätter. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.