

Brf Skogås 3

Org nr 712800-0218

Årsredovisning 2019

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogås 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 tidsbegränsning. 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: 152 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingick fram till 2019-12-31 även en tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren, denna är borttagen från 2020.

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. Lokalvård har fram till mitten av november utförts av Lericí Ståd AB, därefter har föreningen anställt en egen städerska Thongdee Mankham.

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: Stambyte av alla stammar till lägenheterna i alla hus samt stambyte och relining av kulvertarna till loftgångarna (Påbörjas 2020).

Utförda underhållsåtgärder	År
Målning av trapphus Loftv. 8,10 & 12	2019
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 1 377 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 1 557 717 kronor (varav ca 1 070 000 kr avser försäkringskostnader) och periodiskt underhåll för 938 888 kronor. Det periodiska underhållet består bl a av målning av trapphusen på Loftvägen 8, 10 och 12, byte av armaturer i alla trapphus, arbete med utemiljön så som stenläggning och staket och kostnader för upphandling av stambyte och relining av kulvertar i loftgångar.

Föreningen hade tre lån vars bindningstid löpte ut under året, på samtliga lån lades räntan rörligt. Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgifterna med 2 % från 2019-10-01. Föreningen har från 2019-11-15 anställt en egen städerska.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen planerar att utföra stambyte av alla stammar till lägenheterna i alla hus samt stambyte och relining av kulvertarna till loftgångarna. Det sistnämnda projektet har redan påbörjats och beräknas bli klart under året, 50 % av kostnaden aktiveras och skrivs av under 40 år och 50 % kostnadsförs som periodiskt underhåll. Projekten finansieras genom upplåning och egna medel.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 268 stycken, och vid årets slut var medlemsantalet 266 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-05-09 haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden och 12 extramöten i syfte att förnya avtal och en protokollförd planeringsdag.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Ulrika Lindström (sammankallande)
Inger Schwarz

Stadgar

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

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	9 364	9 324	9 320	9 149	9 146
Resultat efter finansiella poster	tkr	338	1 025	590	-1 270	-1 160
Kassalikviditet	%	253	254	200	131	169
Soliditet	%	15	14	11	8	12
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	574	572	572	560	560
Värmekostnad per kvm totyta	kr	105	106	105	110	106
Vattenkostnad per kvm totyta	kr	23	20	19	18	16
Elkostnad per kvm totyta	kr	18	20	19	20	18
Fastighetslån per kvm totyta	kr	1 590	1 630	1 670	1 710	1 796
Genomsnittlig skuldränta	%	1,20	1,71	1,82	1,85	2,23

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	1 444 000	-1 594 594	1 024 968	4 339 124
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 000 000	-1 000 000		
lansspråktagande av fond för yttre underhåll						
Omföring av föregående års resultat				1 024 968	-1 024 968	
Årets resultat					337 614	337 614
Belopp vid årets utgång	2 155 620	1 309 130	2 444 000	-1 569 626	337 614	4 676 738

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 569 626
Årets resultat	337 614
	<hr/>
kronor	-1 232 012

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	39 255
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	290 745
anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-1 562 012
	<hr/>
kronor	-1 232 012

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

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 364 318	9 324 162
Övriga rörelseintäkter		0	138 216
Summa rörelseintäkter		9 364 318	9 462 378
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 746 799	-6 099 894
Övriga externa kostnader		-404 868	-346 716
Personalkostnader	4	-461 764	-438 869
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 111 437	-1 111 437
Summa rörelsekostnader		-8 724 868	-7 996 916
Rörelseresultat		639 450	1 465 462
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		452	241
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 288	-440 735
Summa finansiella poster		-301 836	-440 494
Resultat efter finansiella poster		337 614	1 024 968
Årets resultat		337 614	1 024 968

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	24 277 370	25 388 807
Pågående arbete	7	28 992	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 306 362	25 388 807
Summa anläggningstillgångar		24 306 362	25 388 807
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		29 627	9 007
Övriga fordringar		6 822	8 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		312 714	147 901
Summa kortfristiga fordringar		349 163	165 180
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	7 245 653	6 101 465
Summa kassa och bank		7 245 653	6 101 465
Summa omsättningstillgångar		7 594 816	6 266 645
Summa tillgångar		31 901 178	31 655 452

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		2 444 000	1 444 000
Summa bundet eget kapital		5 908 750	4 908 750
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 569 626	-1 594 594
Årets resultat		337 614	1 024 968
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-1 232 012	-569 626
Summa eget kapital		4 676 738	4 339 124
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	24 225 936	24 853 644
Summa långfristiga skulder		24 225 936	24 853 644
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	627 708	627 708
Leverantörsskulder		1 187 759	671 361
Övriga skulder	10	16 241	13 623
Skatteskulder		13 304	26 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 153 492	1 123 926
Summa kortfristiga skulder		2 998 504	2 462 684
Summa eget kapital och skulder		31 901 178	31 655 452

Kassaflödesanalys	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	337 614	1 024 968
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 111 437	1 111 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 449 051	2 136 405
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-183 983	122 398
Förändring av leverantörsskulder	516 399	161 387
Förändring av kortfristiga skulder	19 422	18 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	1 800 889	2 438 738
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-28 992	0
Förvärv/försäljning av inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 992	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	0
Förändring av långfristiga skulder	-627 708	-617 583
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-627 708	-617 583
Årets kassaflöde	1 144 189	1 821 155
Likvida medel vid årets början	6 101 465	4 280 309
Likvida medel vid årets slut	7 245 654	6 101 464

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 räntetäckta 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 föreningsstämma 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>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter bostadsrätter	8 890 320	8 846 124
Hyror lokaler	16 592	22 592
Hyror parkeringar	391 200	396 114
Bredband	2 040	2 040
Övriga intäkter	33 186	22 919
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	30 980	34 374
Summa	9 364 318	9 324 163

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	1 557 717	767 789
Periodiskt underhåll	938 888	1 238 706
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	923 684	926 282
Uppvärmningskostnad	1 651 941	1 660 254
Vatten- och avloppsavgifter	389 676	316 456
Elavgifter	313 193	311 118
Renhållning	220 268	210 229
Snöröjning	43 121	35 511
Förbrukningsinventarier/materiel	55 609	39 889
Fastighetsförsäkringar	199 533	153 496
Kabel-tv	168 002	165 037
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	285 168	275 128
Summa	6 746 800	6 099 895

Not 4 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lön lokalvårdare	20 765	0
Arvoden till vicevärden	111 116	100 058
Arvoden till styrelsen	209 845	266 370
Arvode övriga tjänster	52 100	0
Sociala avgifter enligt lag och avtal	67 938	72 441
Summa	461 764	438 869

Föreningen har under året haft två anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</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	-28 891 230	-27 779 793
Årets avskrivning	-1 111 437	-1 111 437
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 002 667	-28 891 230
Mark	1 970 575	1 970 575
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	24 277 370	25 388 807
Taxeringsvärde byggnader	123 216 000	104 070 000
Taxeringsvärde mark	50 210 000	42 168 000
	<hr/>	<hr/>
	173 426 000	146 238 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	173 000 000	146 000 000
Lokaler	426 000	238 000
Ställda säkerheter	32 057 000	32 057 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	32 057 000	32 057 000
	<hr/>	<hr/>
	32 057 000	32 057 000

Not 7 Pågående arbeten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående nedlagda utgifter	0	0
Under året nedlagda utgifter stambyte/relining kulvertar	57 984	0
Under året genomförda omfördelningar stambyte/relining kulvertar (kostnadsförd del)	-28 992	0
Under året genomförda omfördelningar stambyte/relining (aktiveras)	0	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda utgifter	28 992	0

Not 8 Kassa och bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Kassa	2 074	6 600
Nordea företagskonto	5 164 610	4 015 895
Nordea sparkonto företag	2 078 970	2 078 970
Summa	7 245 654	6 101 465

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Amortering kommande år	Skuld	Omsättes
Nordea Hypotek	1,22%	168 584	2 812 976	3 mån bind
Nordea Hypotek	0,77%	24 700	2 358 450	3 mån bind
Nordea Hypotek	0,77%	184 000	8 326 000	3 mån bind
Nordea Hypotek	0,82%	120 000	2 980 000	3 mån bind
Nordea Hypotek	0,84%	<u>130 424</u>	<u>8 376 218</u>	3 mån bind
Summa		627 708	24 853 644	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

Summa långfristig del

-627 708
24 225 936

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

21 715 104

Not 10 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Personalskatt	10 208	8 099
Sociala avgifter	6 033	5 524
Summa	16 241	13 623

Skogås 2020-04-06



Yvonne Larsson
Ordförande



Anna-Karin Grabert



Ann-Marie Quaglia



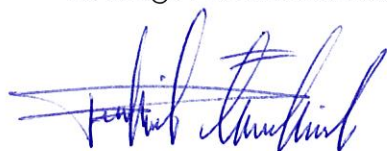
Ulf Geijerman



Werner Hjortsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogås nr 3 för år 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 31 december 2019 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 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Skogås nr 3 för år 2019 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 *Revisorans 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 17 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor