



Årsredovisning 2018

Brf Skogskarlen

Org. 769607-8653

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Bäckaskiftsvägen 7-33, 122 42 Enskede
www.skogskarlen.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen p.g.a. en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrätts-havare.

Föreningens fastighet, Skogskarlen 1 i Stockholms kommun förvärvades 2008.

Föreningens fastigheter består av fyra flerbostadshus på adress Bäckaskiftsvägen 7-33. Fastigheten byggdes 1952 och har värdeår 1952.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är 367 100 kr per 2017-12-31. Avtalet gäller till och med 2020-12-31.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7 139 kvm, varav 6 892 kvm utgör lägenhetsyta och 208 kvm lokalyta. I föreningen finns 25 parkeringsplatser som hyrs ut till de boende. Kölista finns.

Lägenhetsfördelning
7 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
42 st 3 rum och kök
31 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 86 upplåtna med bostadsrätt och 14 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda verksamhetslokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos TryggHansa. I avtalet ingår styrelse-försäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2016 vilken sträcker sig fram till 2035. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Fönsterrenovering	2014-2015
Underhåll hyresrätter	2015-2016
Nya balkonger	2015-2017
OVK	2017
Stamspolning	2017
Reningsfunktion i värmesystem	2017

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel har föreningen tecknat med Spetsudden. Gällande gräsklippning och snöröjning finns avtal tecknat med Bergfast AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat avtal med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-21 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-12-31. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-06-30. Styrelsen har sitt säte i Enskede.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 118 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 15 Antalet medlemmar som utträtt under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 123. Under året har 11 överlåtelse skett och fem upplåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-08 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingmar Åkesson	ledamot/ordf.
Jennifer Solberg	ledamot/v.ordf.
Anna Sofi Dahlberg	ledamot/sekr.
Birgitta Skagerfält	ledamot
Doris Dufborg	ledamot
Katarina Werius	suppleant
Gisela Montero	suppleant

Till **revisor** har Margareta Kleberg valts, BDO Stockholm. Till revisorssuppleant har Madelene Sundell valts. Niclas Zeising har valts som lekmannarevisor.

Valberedningen består av Alexander Borwin, Per Österlund och Ann-Louise Brorsson varav den sistnämnda är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har de stora lokalförädlings projekten fortsatt. Vid årets början skrevs ett avtal med HaAx Properties om försäljning av drygt 400 kvm råyta för förädling till bostadsrättslägenheter. Första etappen av detta arbete, 5 av 17 tänkta lägenheter, var färdigställda vid årsskiftet och har registrerats i lägenhetsregister och vid årsskiftet hade 3 av dessa lägenheter sålt och föreningen fått ytterligare medlemmar. Etapp 2 har påbörjats med omfattande rivnings och grundarbeten samt utvändiga arbeten för uteplatserna till lägenheterna.

Lokalförädlingsprojektet har hittills gett föreningen ett kapitaltillskott på 6,7 Mkr för etapp 1 och 2. Ytterligare 3 Mkr beräknas inflyta under 2019. Entreprenörerna har utfört arbetet i nära samarbete med representanter från föreningen med 17 stycken byggmöten under året. Som kompensation för de cykelförråd som tagits i anspråk till lägenheter

har entreprenörerna byggt ett större cykelgarage på gården

Fr o m halvårsskiftet har alla lägenheterna i föreningen erhållit en grupplösning för bredband och TV till ett förmånligt femårigt upplägg med Ownit som leverantör. Upplägget innebar nya ledningsdragning till och i lägenheterna.

Föreningen eftersträvar en god avfallshantering och har återvinningskärl för olika fraktioner. Under året har detta system setts över och utökats med kärl för matavfall vilket har tagits emot på ett positivt sätt.

Under hösten har föreningen upphandlat en nyskaldskyddslösning som innebär att alla entré portar kommer under 2019 få nya lås och taggläsare med telefonfunktioner. Genom detta ska bättre kontroll och säkerhet uppnås i föreningens lokaler och passager.

Föreningens resultat för år 2018 är -558 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var -1 596 Kkr.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med 1 379 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 821 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 1 174Kkr. Anledningen till detta är bl.a. att föreningen under året har upplåtit 5 lägenheter samt påbörjat lokalförädling etapp 2 som har inbringat 6 720 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 6 362 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året och kommer att få under kommande år kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten samt amorteringar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter. Detta är möjligt tack vare det kapitaltillskott som erhållits och som nyttjats till amorteringar av lån. Detta kommer att reducera räntekostnaderna ytterligare.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret: Under året har de utvändiga taken kontrollerats och mindre underhållsarbeten på dessa har genomförts. Anmärkningarna från OVK 2017 har åtgärdats och stopp i en dagvattenbrunn har åtgärdats. Under höstens sedvanliga städdag gjordes större gallring och borttag av träd och buskar intill fasaderna genom ideellt arbete från boende. I samband med iordningställandet av nya lägenheter har föreningen satsat på 5 nya fina trädörrar till lägenhetsportarna i källarplan.

Genomförda åtgärder
Fasadlagning och partiell målning
Bredband/tv anslutning
Nya entrédörrar
Översyn rabatter och planteringar
Cykelförråd
Besiktning tak

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet Under året kommer de sista etapperna av lokalförädlingsprojektet att slutföras vilket innebär att tvättstugorna flyttas och få nya

funktioner i form av torkskåp istället för dagens energislukande torkrum.

Det nya skalskyddet med digitalt bokningsfunktioner till tvättstugorna kommer att installeras. Föreningen har också ambitionerna att fortsätta se över entréporterna, som antingen kommer att renoveras eller bytas ut mot nya.

Till det planerade underhållet/investeringar samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Nya portar och källardörrar	2019	480
Ombyggnad tvättstuga	2019	150
Skorstensfogningar	2019	100
El arbeten	2019	50
Komplettering målning på fasad och takfot	2019	440
Nytt skalskydd	2019	750

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 547 836	7 795 616	0	-17 818 540	-1 596 629	88 928 283
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			1 074 187			
Balanseras i ny räkning				-2 670 816	1 596 629	
Upplåtelser	2 239 173	664 827				2 904 000
Årets resultat					-557 904	-557 904
Belopp vid årets utgång	102 787 009	8 460 443	1 074 187	-20 489 356	-557 904	91 274 379

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	5 072	5 081	4 966	4 716	4 452
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-558	-1 597	-5 839	-3 721	-1 086
Soliditet, %	85,9	84,0	83,3	84,6	86,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	587	584	578	528	484
Hyra per kvm hyresrättsyta	1 084	1 072	1 049	1 025	1 009
Uppvärmningskostnad per kvm total yta	173	173	157	178	181
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 646	2 757	2 800	2 386	2 386
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,59	0,73	0,93	1,16	2,17
Fastighetens belåningsgrad, % **	10,3	16,8	16,9	15,2	12,9

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-20 489 356
Årets resultat	-557 904
	<hr/>
	-21 047 260
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 074 187
I ny räkning överföres	-22 121 447
	<hr/>
	-21 047 260

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.



RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 071 023	5 079 897
Övriga rörelseintäkter	3	<u>541</u>	<u>1 161</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 071 564	5 081 058
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 782 534	-4 594 657
Övriga externa kostnader	5	-203 382	-452 002
Personalkostnader	6	-185 517	-157 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 379 090</u>	<u>-1 356 435</u>
Summa rörelsens kostnader		-5 550 523	-6 560 798
Rörelseresultat		-478 959	-1 479 740
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	53
Räntekostnader		<u>-78 945</u>	<u>-116 942</u>
Summa finansiella poster		-78 945	-116 889
Resultat efter finansiella poster		-557 904	-1 596 629
Årets resultat		-557 904	-1 596 629

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	103 260 849	104 514 812
Inventarier, verktyg och installationer		267 267	0
Summa materiella anläggningstillgångar		103 528 116	104 514 812
Summa anläggningstillgångar		103 528 116	104 514 812
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	241
Övriga fordringar		53 065	1 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	292 133	136 973
Summa kortfristiga fordringar		345 198	139 212
Kassa och bank		2 411 090	1 237 155
Summa omsättningstillgångar		2 756 288	1 376 367
SUMMA TILLGÅNGAR		106 284 404	105 891 179

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 787 009	100 547 836
Upplåtelseavgifter		8 460 443	7 795 616
Yttre fond		1 074 187	0
Summa bundet eget kapital		112 321 639	108 343 452
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-20 489 356	-17 818 540
Årets resultat		-557 904	-1 596 629
Summa fritt eget kapital		-21 047 260	-19 415 169
Summa eget kapital		91 274 379	88 928 283
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	9 637 000	15 999 500
Summa långfristiga skulder		9 637 000	15 999 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		562 148	82 481
Aktuell skatteskuld		315 328	298 816
Övriga skulder	10	3 767 095	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	728 454	582 099
Summa kortfristiga skulder		5 373 025	963 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 284 404	105 891 179

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-478 959	-1 479 740
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 379 090	1 356 435
Erhållen ränta mm	0	53
Erlagd ränta	-78 945	-116 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	821 186	-240 194
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	241	-241
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-206 227	98 380
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	479 667	-751 419
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	3 929 962	704 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 024 829	-189 178
Investeringsverksamheten		
Försäljning av bostadsrätter	2 904 000	1 467 000
Förvärv av övriga immateriella anläggningstillgångar	-103 350	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-289 044	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 511 606	1 467 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-6 362 500	-43 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 362 500	-43 000
Förändring av likvida medel	1 173 935	1 234 822
Likvida medel vid årets början	1 237 155	2 333
Likvida medel vid årets slut	2 411 090	1 237 155

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader 100 år

Fastighetsförbättringar 10-40 år

Fönster 50 år

Markanläggning 10 år

Inventarier och installationer 5-10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker genom en årlig omföring mellan fritt och budget eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.



NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
	Hysesintäkter bostäder	1 048 642	1 037 012
	Hysesintäkt lokaler momspliktig	229 586	228 773
	Hysesintäkt lokaler/föreningslokal	57 985	13 500
	Årsavgifter bostäder	3 433 512	3 387 105
	Hysesintäkter, p-plats	104 452	101 900
	Hysesintäkter förråd	52 130	292 882
	Värmetillägg, ej moms	0	8 990
	Bredband	109 350	0
	Överlåtelse-och pantsättningsavgift	3 641	2 006
	Övr ersättningar från hyresg	31 724	7 748
	Summa nettoomsättning	5 071 023	5 079 916
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Övriga intäkter	541	1 142
	Summa övriga rörelseintäkter	541	1 142
Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	227 075	248 459
	Städ	134 012	154 602
	Entrémattor	28 055	27 490
	Snöröjning och sandning	79 820	38 633
	Installationskontroll och OVK	8 062	103 320
	Yttre skötsel	79 536	258 592
	Reparationer och underhåll	654 622	1 258 606
	El	155 917	140 730
	Fjärrvärme	1 181 103	1 168 060
	Vatten	193 282	181 842
	Sophämtning	161 201	202 447
	Försäkring	90 452	66 597
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	163 758	151 570
	Tomträttsavgäld	367 100	367 100
	Övriga tjänster	258 539	177 637
	Summa driftkostnader	3 782 534	4 545 685
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Telefon	0	3 804
	Kostn för styrelsemöten o dylikt	1 456	14 058
	Revisionsarvode	34 411	24 036
	Kameral förvaltning	127 195	106 008
	Konsultarvoden	20 477	193 570
	Advokat- & rättegångskostnader	0	65 224
	Övriga externa tjänster	19 843	45 302
	Summa övriga externa kostnader	203 382	452 002
Not 6	Personal	2018	2017
	Löner och ersättningar	142 800	120 000
	Sociala kostnader	42 717	37 704
	Summa personalkostnader	185 517	157 704

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31	
	Ingående anskaffningsvärde	110 903 891	110 903 891	
	Inköp	103 350	0	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 007 241	110 903 891	
	Årets avskrivningar	-1 357 313	-1 356 435	
	Utgående redovisat värde	103 260 849	104 514 813	
	Redovisat värde byggnader	103 221 480	104 462 319	
	Redovisat värde markanläggningar	39 369	52 493	
	Summa redovisat värde	103 260 849	104 514 812	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	93 211 000	95 059 000	
	varav byggnader:	53 069 000	54 917 000	
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31	
	Förvaltningsarvode	30 981	23 983	
	Städ	0	22 328	
	Försäkring	74 032	60 506	
	Tv/Bredband	43 172	30 156	
	Tomträttsavgäld	91 775	0	
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	292 133	136 973	
Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31	
	Amortering efter 5 år	9 637 000	15 999 500	
	Summa långfristiga skulder	9 637 000	15 999 500	
Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
			2019	2018-12-31
Nordea	2020-05-14	0,85		2 000 000
Nordea				1 710 000
Nordea	2023-07-10	0,54		3 970 000
Nordea	Stibor 3 mån ränta			1 957 000
	Summa långfristiga skulder			9 637 000
Not 10	Övriga kortfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31	
	Avser förskott erhållen av bolagets lokalförädlingsentreprenör. Belopp kommer under 2019 bokas som insats-/upplåtelsekapital då lgh är färdigställda	3 767 095	0	
	Summa övriga kortfristiga skulder	3 767 095	0	

NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden inkl sociala avg	185 517	157 704
	Ränta	3 818	18 686
	Förutbetalda avgifter	435 200	313 899
	Övrigt	103 919	91 810
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	728 454	582 099

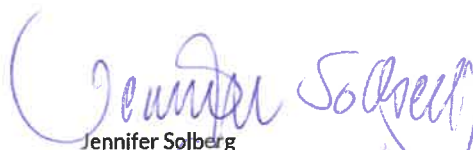
Övriga noter

Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000
	Summa ställda säkerheter	21 000 000	21 000 000

Stureby 2019-04-16



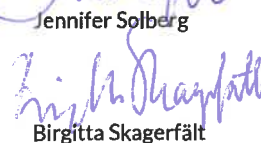
Ingmar Åkesson



Jennifer Solberg



Anna Sofi Dahlberg

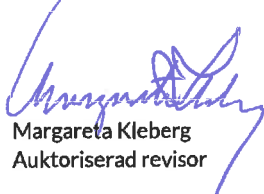


Birgitta Skagerfält



Doris Dufborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2019.



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Niclas Zeising
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogskarlen
Org.nr. 769607-8653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogskarlen 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den lekmannarevisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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 lekmannarevisor revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 föreningens resultat och ställning.

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 Skogskarlen 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt 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 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm den 25 april 2019


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Niclas Zeising
Lekmannarevisor