

Årsredovisning för
Brf Skogsglantan
769628-8690

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

MC
CS
JV
AS
FS
HR

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skogsglantan, 769628-8690 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-10-09.
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-05-13.
Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14.

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

Föreningens fastighet

Veidekke Bostad AB färdigställde 2016 35 st fristående villor. De ligger i Ale kommun och har beteckningen Utby Ale 20:45 med adress Bäckahästens väg 1-69.

Vid räkenskapsårets utgång var föreningens samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Försäkringar

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.+

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Byggnader och ytor

Lägenhetsfördelning:

4 rok - 25 lägenheter á 101 kvm
5 rok - 10 lägenheter á 120 kvm
35 st

Bostadsyta : 3 725 kvm Markareal: 18 900 kvm

Det finns ett utvändigt förråd och carport i anslutning till villorna samt ett miljöhus bestående av en isolerad del för vatten-/ elmätning och en oisolerad del för sopor.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig vård- och underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen har upprättats av Sustend under 2019 och ligger till grund för föreningsstämans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för underhåll av samtliga hus och gemensamma ytor.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns ingen underhållsåtgärd planerad inom de närmaste fem åren.

Garantibesiktning kommer att genomföras årsskiftet 2018/2019.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel - MBA Fastighetsservice

Snöröjning - Bullens Markttjänst AB

Bredband - Telia TriplePlay

Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för sophantering mm.

Me CS
JW AS
FS AS

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut: 65 (fg. år 66).
Under verksamhetsåret har 4 (fg. år 1) överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2018 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Styrelse

Martin Carlweitz	Ledamot	Ordförande
Christian Samuelsson	Ledamot	Vice ordförande
Anita Sielczynska	Ledamot	Sekreterare
Josefine Nilsson	Ledamot	Kassör
Jeanette Arnesson	Ledamot	
Fredrik Sehlin	Ledamot	

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens ledamöter, av två ledamöter i förening.
Boendestyrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie revisor: Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Erik Finnman och Adem Can.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Under 2018 har föreningen genomfört två städdagar där medlemmarna gemensamt hjälpts åt med att rusta upp, städa samt anlägga en ny plantering vid infarten till gatan.

Föreningen har startat upp en "Gröna grupp" och tagit fram vilka uppgifter och ansvar för föreningens gemensamma planteringar och ytor gruppen har. Den "gröna gruppen" ska bland annat ansvara för föreningens infart.

Under hösten har föreningen genom BMT AB investerat och köpt in kantsten till gatan för att ge den en fin inramning. Föreningen har även köpt in ytterligare två stycken farthinder till gatan.

Föreningen har förhandlat om ett av föreningens lån och valt att placera det med rörlig ränta.

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och löpande kostnader, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Årsavgifter

Föreningen tillämpar individuell mätning av konsumtionsvatten. Förbrukningen av konsumtionsvatten mäts separat för varje lägenhet och regleras retroaktivt efter uppmätt förbrukning.

Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första oktober och första april.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 2,0 %. Årsavgifterna kommer att uppgå 2019 till i genomsnitt 542 kr per kvm.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Brf Ekonomen i Stockholm AB.

Handwritten signatures and initials in blue ink: M, FS, AS, MC, CS, and others.

Flerårsöversikt

	2018	Belopp i kr 2017-01-01- 2017-12-31
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	531	531
Driftkostnader, BOA kr/kvm	184	-
Räntekostnader, BOA kr/kvm	155	-
Avsättning till yttre underhållsfond, BOA kr/kvm	19	30
Fastighetslån, BOA kr/kvm	11 015	11 190
Saldo fond för yttre underhållsfond	112 000	-
Kassaflöde från löpande verksamhet	794 632	802 377
Nettoomsättning	2 119 780	1 451 481
Resultat efter finansiella poster	-481 906	-191 647
Soliditet, %	65	65

*- Kostnadsutfallet 2017 avser endast del av år vilket ger missvisande jämförelsevärden.

Eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Ansamald förlust
Vid årets början	78 600 000	-	-204 725
Disposition enl årsstämmobeslut			
Förlusttäckning från fonder		112 000	-112 000
Årets resultat			-481 906
Vid årets slut	78 600 000	112 000	-798 631

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserade vinstmedel	-316 725
årets resultat	-481 906
Totalt	-798 631
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	70 000
balanseras i ny räkning	-868 631
Summa	-798 631

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. 

Handwritten signatures and initials: CS, FS, AN, ME, and others.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 119 780	1 451 481
Övriga rörelseintäkter	3	16 344	127 592
Summa rörelseintäkter		2 136 124	1 579 073
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	5		
	4	-686 162	-390 753
Personalkostnader	5	-29 432	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 325 366	-994 024
Summa rörelsekostnader		-2 040 960	-1 384 777
Rörelseresultat		95 164	194 296
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 070	-385 943
Summa finansiella poster		-577 070	-385 943
Resultat efter finansiella poster		-481 906	-191 647
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-481 906	-191 647
Skatter			
Årets resultat		-481 906	-191 647

Entreprenören har enligt totalentreprenadavtalet tagit samtliga kostnader och erhållit samtliga intäkter t.o.m. 30 april 2017.

Resultaträkningen 2017 inkluderar även erhållen ersättning från entreprenören avseende avskrivning samt avsättning till yttre underhållsfond för perioden 11 december 2016 - 30 april 2017, med 109 667 kronor och täckning av tidigare underskott med 13 078 kronor.

CS
FS AB
OH
Me

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	118 186 609	119 511 975
Pågående nyanläggningar	9	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		118 186 609	119 511 975
Summa anläggningstillgångar		118 186 609	119 511 975
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 732	40 565
Övriga fordringar		111 863	254 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	180 933	57 090
Summa kortfristiga fordringar		337 528	351 655
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		993 825	849 681
Summa kassa och bank		993 825	849 681
Summa omsättningstillgångar		1 331 353	1 201 336
SUMMA TILLGÅNGAR		119 517 962	120 713 311

X

CS
HO
FS
ON
PR
MC

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		78 600 000	78 600 000
Fond för yttre underhåll		112 000	-
Summa bundet eget kapital		78 712 000	78 600 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-316 725	-13 078
Årets resultat		-481 906	-191 647
Summa ansamlad förlust		-798 631	-204 725
Summa eget kapital		77 913 369	78 395 275
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	40 528 532	41 183 020
Summa långfristiga skulder		40 528 532	41 183 020
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		504 000	500 000
Leverantörsskulder		124 119	22 049
Skatteskulder		111 870	365 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	336 072	247 017
Summa kortfristiga skulder		1 076 061	1 135 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 517 962	120 713 311

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials: ME, FS, AN, CS, AB

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-481 906	-191 647
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 325 365	994 024
	<u>843 459</u>	<u>802 377</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	843 459	802 377
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	14 127	3 109 315
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-62 954	205 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten	794 632	4 117 492
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-6 742 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-6 742 000
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	-	22 302 000
Upptagna lån	-	41 683 020
Amortering av låneskulder	-650 488	-68 594 925
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-650 488	-4 609 905
Årets kassaflöde	144 144	-7 234 413
Likvida medel vid årets början	849 681	8 084 094
Likvida medel vid årets slut	993 825	849 681

Me FS

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år.

Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,3

9 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten kommer att åsatts värdeår 2017. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2018 till och med 2032.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten faktureras vidare till lokalhyresgästerna.

Entreprenören har tagit kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret 2017.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	1 978 680	1 319 120
Individuell mätning	141 100	132 361
Summa	2 119 780	1 451 481

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ersättning från entreprenören	-	122 745
Administrativa avgifter	6 526	1 684
Övriga intäkter	9 818	3 163
Summa	16 344	127 592

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel	69 404	49 666
Snöröjning	30 855	1 969
Reparationer och underhåll	94 213	-
El	14 475	6 014
Vatten	106 077	80 224
Sophantering	68 773	57 931
Fastighetsförsäkring	37 037	23 934
KabelTV, Bredband	122 535	114 039
Förvaltningskostnader	79 136	45 631
Föreningsaktiviteter	2 943	-
Konsultkostnader	6 469	-
Övriga kostnader	54 245	11 345
Summa	686 162	390 753

Handwritten signatures and initials:
 MC, FS, and other illegible marks.

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte utbetalt lön eller andra ersättningar under året till anställda. Bokförda personalkostnader avser styrelsearvoden, inkl. sociaala avgifter.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader och mark	1 325 366	994 024
Summa	1 325 366	994 024

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Uppmätt förbrukning vatten	83 482	6 959
Fastighetsförsäkring	31 633	30 711
Fastighetsskötsel	5 095	5 000
Ekonomisk förvaltning	14 898	14 420
telia Triple Play	40 845	-
Övriga förutbetalda kostnader	4 980	-
Redovisat värde vid årets slut	180 933	57 090

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	120 506 000	23 764 000
-Nyanskaffningar	-	6 742 000
-Omklassificeringar	-	90 000 000
	120 506 000	120 506 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-994 025	-
-Årets avskrivning enligt plan	-1 325 366	-994 025
	-2 319 391	-994 025
Redovisat värde vid årets slut	118 186 609	119 511 975
varav mark	23 764 000	23 764 000
Taxeringsvärde, mark	13 692 000	13 692 000
Taxeringsvärde, byggnad	32 766 000	32 766 000
	46 458 000	46 458 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	-	90 000 000
Investeringar	-	-
Omklassificeringar	-	-90 000 000
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Me FS

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank ränta 1,86 %, ffd 22-02-03	13 982 326	13 992 805
Swedbank ränta 1,31 %, ffd 20-02-03	13 982 326	13 992 805
Swedbank ränta 0,98 %, rörligt	13 067 880	13 697 410
	41 032 532	41 683 020
varav kortfristigt	-504 000	-500 000
Redovisat vid årets slut	40 528 532	41 183 020

Byggekreditivet löstes den 3 februari 2017.

Av föreningens lån förfaller 13 067 880 kr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	41 906 000	41 906 000
	41 906 000	41 906 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	61 818	52 966
Förutaviserade avgifter och hyror	246 023	176 051
Revisionskostnad	18 000	18 000
Snöröjning	8 729	-
Övriga upplupna kostnader	1 502	-
	336 072	247 017

FS GS
me JW CB

Underskrifter

Älvängen 2019 - 04-08



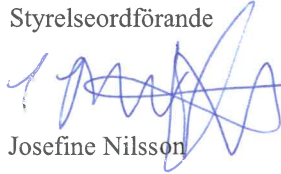
Martin Carlweitz
Styrelseordförande



Christian Samuelsson



Jeanette Arnesson



Josefine Nilsson

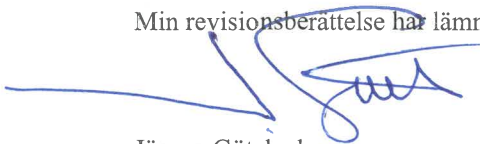


Anita Sielczynska



Fredrik Sehlin

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04-17



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skogsglantan, org.nr. 769628-8690

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogsglantan för år 2018.

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 2018 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 till 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 betydande eventuella brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skogsglädjan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Stockholm den 17 april 2019

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB