

Styrelsen för Brf Skogskanten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2018 t.o.m. den 31 december 2018, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har sitt säte i Tyresö kommun.

#### Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Skogsglantan 2 i Tyresö kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem våningar med totalt 76 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 622 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 63 parkeringsplatser varav 17 i garage där tre utgör mc-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns övernattningslägenhet / styrelserum för styrelsen arbete. I fastigheten finns också cykelrum, barnvagnsrum, källsorteringsrum och fastighetsförråd.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning, Näsby GA:32, tillsammans med Skogslunden 1 (Brf Skogslunden), Skogsglantan 1 (Brf Skogsglantan i Tyresö) samt de 20 kedjehusen på Skogshöjden. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Skogsstadens samfällighetsförening och omfattar vägar, gångvägar, belysning, gästparkering, ledningar för kall, - spill - och dagvatten, lekplats samt grönområde/skog.

Föreningen är även delaktig i en gemensamhetsanläggning, Näsby GA:33, tillsammans med Skogsglantan 1 (Brf Skogsglantan i Tyresö). Gemensamhetsanläggningen omfattar garage.

#### Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

MS

#### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2018 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) höjts med tre procent, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 753 kr/m<sup>2</sup>.

#### *Föreningens skattemässiga status*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

#### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

#### *Förvaltning*

##### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2019.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 48 000 kronor per år.

##### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2018. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2019 är SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året upprättat en underhållsplan för föreningens byggnader som sträcker sig från 2018 till 2038

#### *Föreningens ekonomi*

##### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 1 276 000 kronor (957 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Under året har åtta (åtta) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att sex (två) lägenheter upplåtits i andrahand.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 103 (102).

### Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 24 april 2018 haft följande sammansättning:

Niklas Quick	Ledamot	Ordförande
Carina Engström	Ledamot	
Patrik Ernholt	Ledamot	
Andreas Nyström	Ledamot	
Bengt Rapp	Ledamot	
Martin Lavin	Suppleant	
Therese Sporrang	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Pinar Lavin som ledamot och Therese Ernholt och Betül Ay som suppleanter ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 (13) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Per Andersson

### Valberedning

Therese Ernholt      Sammankallande  
Andreas Nyström

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 augusti 2017.

## Flerårsöversikt

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-447	57
Årets bokförda avskrivningar på byggnad, tkr	<u>1 390</u>	<u>1 042</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	943	1 099
Årets amorteringar tkr	<u>-1 276</u>	<u>-957</u>
Årets likvidöverskott tkr	-333	142

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår ovan är resultatet positivt om avskrivningarna inte beaktas. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

00

*Nyckeltal*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning tkr	3 877	3 467
Resultat efter finansiella poster tkr	-447	57
Soliditet %	74	74
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea kr	44 145	44 446
Lån per m <sup>2</sup> boarea kr	11 416	11 693
Genomsnittlig skuldränta %	1,58	1,57
Fastighetens belåningsgrad %	26	26

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

## Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter			
Belopp vid årets ingång	91 802 000	59 718 000	0	0	56 822
Disposition av föregående års resultat	0	0	127 000	-70 178	-56 822
Årets resultat	0	0	0	0	-446 863
Belopp vid årets utgång	<b>91 802 000</b>	<b>59 718 000</b>	<b>127 000</b>	<b>-70 178</b>	<b>- 446 863</b>

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlade förlust:

Balanserat resultat	- 70 178
Årets resultat	-446 863

**Totalt** **-517 041**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	139 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-656 041

**Totalt** **-517 041**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 877 357	3 466 949
Övriga rörelseintäkter		3 402	35
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 880 759</b>	<b>3 466 983</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 584 161	-1 152 157
Övriga externa kostnader	Not 4	-358 298	-254 361
Personalkostnader	Not 5	-151 715	-98 125
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 389 950	-1 042 463
Övriga rörelsekostnader		0	-75 353
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 484 123</b>	<b>-2 622 459</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>396 636</b>	<b>844 524</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124	169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-843 623	-787 871
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-843 499</b>	<b>-787 702</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-446 863</b>	<b>56 822</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-446 863</b>	<b>56 822</b>

Resultaträkningen för 2017 speglar perioden från den 1 februari till den 31 december.

---

## Balansräkning

---

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 7, 12	
	204 037 587	205 427 537
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>204 037 587</b>	<b>205 427 537</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>204 037 587</b>	<b>205 427 537</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	724	600
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	613 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	98 053
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>617 273</b>	<b>712 251</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	58 350	59 750
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>58 350</b>	<b>59 750</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>675 623</b>	<b>772 001</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>204 713 209</b>	<b>206 199 538</b>

BA

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		151 520 000	151 520 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	127 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>151 647 000</b>	<b>151 520 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-70 178	0
Årets resultat		-446 863	56 822
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-517 041</b>	<b>56 822</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>151 129 959</b>	<b>151 576 822</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	51 491 000	52 767 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 491 000</b>	<b>52 767 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 276 000	1 276 000
Leverantörsskulder		145 601	29 632
Skatteskulder		16 200	8 100
Övriga skulder		0	850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	654 450	541 133
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 092 250</b>	<b>1 855 715</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>204 713 209</b>	<b>206 199 538</b>

---

## Noter

---

### **Not 1** REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.  
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Anläggningstillgångar**

##### 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.

##### Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

#### **Övrigt**

##### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

00



<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Årsavgifter	3 274 278	2 910 794
	Hyror parkering	161 700	141 300
	Hyror garage	129 639	115 500
	Hyror förråd	3 200	0
	Bredbandsintäkter	182 160	181 940
	Varmvattenintäkter	114 918	105 009
	Avgift andrahandsuthyrning	9 908	12 309
	Gästlägenhet	1 500	0
	Öresutjämning	54	96
		<b>3 877 357</b>	<b>3 466 949</b>

07

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	296 252	271 564
	Snöröjning/sandning	12 791	0
	Mattvätt/Hyrmattor	34 589	16 338
	Gemensamma utrymmen	5 252	8 425
	Garage	18 729	0
	Sophantering	5 266	0
	Gård	0	2 363
	Serviceavtal	27 398	35 806
	Förbrukningsmateriel	2 283	3 421
	Brandskydd	0	3 772
		<b>402 560</b>	<b>341 689</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	9 820	0
	Lås	3 739	0
	VVS	0	3 594
	Ventilation	47 630	0
	Elinstallationer	0	17 141
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 531	0
	Hiss	0	6 990
	Fönster	7 034	0
	Mark/gård/utemiljö	9 661	0
		<b>91 415</b>	<b>27 725</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	180 867	117 852
	Värme	312 611	315 217
	Vatten	284 453	154 247
	Sophämtning/renhållning	135 497	130 744
		<b>913 428</b>	<b>718 059</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	36 508	20 109
	Samfällighetsavgift	132 150	36 475
		<b>168 658</b>	<b>56 584</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>8 100</b>	<b>8 100</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 584 161</b>	<b>1 152 157</b>

PP

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	209 492	154 440
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	12 000
	Föreningskostnader	14 952	0
	Styrelseomkostnader	2 772	2 039
	Fritids- och trivselkostnader	1 063	0
	Förvaltningsarvode	79 000	72 416
	Administration	5 264	5 288
	Korttidsinventarier	19 315	8 178
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 440	0
		<b>358 298</b>	<b>254 361</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	115 834	74 666
	Sociala kostnader	35 881	23 459
		<b>151 715</b>	<b>98 125</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	1 389 950	1 042 463
		<b>1 389 950</b>	<b>1 042 463</b>



<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	166 794 035	196 000 000
	Inköp	0	10 470 000
	Omklassificering till mark	0	-39 675 965
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>166 794 035</b>	<b>166 794 035</b>
	<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-1 042 463	0
	Årets avskrivningar	-1 389 950	-1 042 463
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 432 413</b>	<b>-1 042 463</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>164 361 622</b>	<b>165 751 572</b>
	<b>Mark</b>		
	<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	39 675 965	0
	Omklassificering från byggnad	0	39 675 965
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 675 965</b>	<b>39 675 965</b>
	Totalt bokfört värde för byggnad och mark	204 037 587	205 427 537
	<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	53 810 000	53 810 000
	Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
		<b>66 610 000</b>	<b>66 610 000</b>
	Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	65 800 000	65 800 000
	Lokaler	810 000	810 000
		<b>66 610 000</b>	<b>66 610 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Avräkning vidarefakturerering	25 223	0
	Skattekonto	9 891	0
	Klientmedel hos SBC	355 180	541 434
	Fordringar kreditfaktureror	0	3 767
	Fordran Entreprenören	68 397	68 397
		<b>458 691</b>	<b>613 598</b>



<b>Not 9</b>		<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Försäkring			21 661	14 847
	Samfällighetsavgift			23 975	23 975
	Medlemskap Bostadsrätterna			6 570	6 440
	Vattenintäkter			40 417	44 871
	Bredbandsintäkter			0	7 920
	Bredbandskostnader			49 328	0
	Serviceavtal			15 906	0
				<b>157 857</b>	<b>98 053</b>

<b>Not 10</b>		<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början			0	0
	Reservering enligt stadgar			0	0
	Reservering enligt stämmobeslut			127 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar			0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut			0	0
	<b>Vid årets slut</b>			<b>127 000</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>		<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
SEB	1,040 %	10 998 000	12 142 000	2020-01-28	
SEB	1,520 %	17 923 000	17 967 000	2022-01-28	
SEB	1,300 %	9 923 000	9 967 000	2021-01-28	
SEB	2,290 %	13 923 000	13 967 000	2025-01-28	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>52 767 000</b>	<b>54 043 000</b>		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 276 000	-1 276 000		
		<b>51 491 000</b>	<b>52 767 000</b>		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 387 000 kr.

07

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsskötsel entreprenad	74 063	0
	Snöröjning	1 728	0
	El	21 751	15 029
	Värme	50 775	62 286
	Extern revisor	20 000	41 250
	Arvoden	113 750	35 641
	Sociala avgifter	35 740	11 198
	Ränta	1 771	1 777
	Avgifter och hyror	334 871	361 452
	Gemensamhetsanläggning	0	12 500
		<b>654 450</b>	<b>541 133</b>

Tyresö den <sup>16</sup> / 4 2019  
Bostadsrättsföreningen Skogskanten



Niklas Quick  
Ordförande



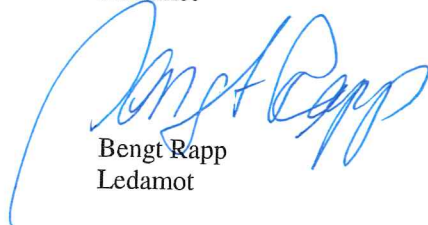
Andreas Nyström  
Ledamot



Carina Engström  
Ledamot



Patrik Ernholdt  
Ledamot



Bengt Rapp  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats <sup>24</sup> / 4 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogskanten, org.nr 769629-6743

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogskanten 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Skogskanten 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.

Stockholm den 24 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Per Andersson', with a long horizontal flourish extending to the right.

Per Andersson  
Auktoriserad revisor