

**Brf Skogås 2**  
**Org nr 712800-0192**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogås 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

### Föreningens ändamål

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, Räcket 2, 3 och 4, bebyggdes 1963-1964. Föreningen registrerades 1962-10-12 och den ekonomiska planen är registrerad.

Fastigheten är belägen på Loftvägen 9-21, Skogås, Huddinge Kommun. På fastigheten finns 4 punkthus och 3 loftgångshus innehållande 226 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 7 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns 191 parkeringsplatser.

I separata byggnader finns garageplatser för 25 personbilar och två traktorer.

### Lägenhetsfördelning:

18 st	1 rum och kokvrå
20 st	1 rum och kök
7 st	2 rum och kokvrå
75 st	2 rum och kök
89 st	3 rum och kök
17 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 14 767 m<sup>2</sup>  
Total lokalyta: 548 m<sup>2</sup>  
Total garageyta: 440 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

### Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam lokal.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem 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.

Tidigare underhållsåtgärder: Stamar (1994), dörrar (1995), fasad (1998), garage (2007), relining avloppsledning (2010-2011), asfaltering (2012), Fönsterbyte (2015), Passersystem (2015).

## Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

Förutom det löpande underhållet för 437 877 kronor har föreningen under året genomfört periodiska underhållet uppgick till totalt 2 144 661 kronor. Där ingår bland annat beläggningsarbeten, rening värmesystem samt energibesparande åtgärder.

## MEDLEMSINFORMATION

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

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-05-18 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anette Karlsson	Ordförande
	Gunilla Berglund	Vice ordförande
	Lena Flisager	Ledamot
	Kjell Hagedal	Ledamot
	Rolf Larsson	Ledamot
Suppleant	Anneli Rogmalm	
	Lars-Åke Ekström	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valkommitté och fastighetsombud

Gunnar Flisager	Loftvägen 9 (sammanställande)
Ulf Eskilsson	Loftvägen 11
Björn Berglund	Loftvägen 13
Arthur Ahrlin	Loftvägen 15
Tommy Carlsson	Loftvägen 17
Dick Pettersson	Loftvägen 19
Lars-Åke Ekström	Loftvägen 21

## Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2010-02-18.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	9 516	9 527	9 490	9 439	9 019
Resultat efter finansiella poster	tkr	99	1 044	-2 773	905	268
Kassalikviditet	%	363	314	226	13	204
Soliditet	%	7	6	3	11	14
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	582	582	582	582	554
Driftskostnader per kvm	kr	425	361	596	300	335
Fastighetslån per kvm	kr	1 844	1 882	1 933	1 082	1 110
Genomsnittlig skuldränta	%	1,19	1,22	1,93	3,00	4,17

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser, uppl.avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	1 847 290	3 654	-722 052	1 044 025	2 172 917
Avsättning till fond för yttre underhåll		434 000	-434 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-		
Omföring av föregående års resultat			1 044 025	-1 044 025	
Årets resultat				98 747	98 747
<b>Belopp vid årets utgång</b>	1 847 290	437 654	-112 027	98 747	2 271 664

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-112 026
Årets resultat	98 747
	kronor
	-13 279

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgar	434 000
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgar	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-450 000
Balanseras i ny räkning	2 721
	kronor
	-13 279

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 518 368	9 527 300
Övriga rörelseintäkter		10 373	3 354
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 528 741</b>	<b>9 530 654</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 708 463	-5 690 008
Övriga externa kostnader		-351 861	-346 482
Personalkostnader	4	-684 278	-732 593
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 323 699	-1 323 697
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 068 301</b>	<b>-8 092 780</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>460 440</b>	<b>1 437 874</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 309	392
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 002	-394 241
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-361 693</b>	<b>-393 849</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>98 747</b>	<b>1 044 025</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>98 747</b>	<b>1 044 025</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	24 877 475	26 201 174
Pågående arbete	7	0	113 844
Maskiner och inventarier		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 877 475</b>	<b>26 315 018</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 877 475</b>	<b>26 315 018</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		33 065	86 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		250 489	247 004
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>283 554</b>	<b>333 381</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	8	5 003 968	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>5 003 968</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 877 109	6 927 795
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 877 109</b>	<b>6 927 795</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 164 631</b>	<b>7 261 176</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>33 042 106</b>	<b>33 576 194</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 845 000	1 845 000
Upplåtelseavgifter		2 290	2 290
Fond för yttre underhåll		437 654	3 654
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 284 944</b>	<b>1 850 944</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-112 027	-722 052
Årets resultat		98 747	1 044 025
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>-13 280</b>	<b>321 973</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 271 664</b>	<b>2 172 917</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	28 519 995	29 089 047
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 519 995</b>	<b>29 089 047</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	10	569 052	569 052
Leverantörsskulder		547 223	437 335
Övriga skulder	11	32 061	50 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 102 111	1 256 934
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 250 447</b>	<b>2 314 230</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>33 042 106</b>	<b>33 576 194</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	98 747	1 044 025
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 323 699	1 323 697
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 422 446</b>	<b>2 367 722</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	49 827	-68 926
Förändring av leverantörsskulder	109 888	-105 266
Förändring av kortfristiga skulder	-173 671	66 389
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>1 408 490</b>	<b>2 259 919</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	113 844	-113 844
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>113 844</b>	<b>-113 844</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Kortfristiga placeringar	-5 003 968	0
Amortering av lån	-569 052	-635 526
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 573 020</b>	<b>-635 526</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 050 686</b>	<b>1 510 549</b>
Likvida medel vid årets början	6 927 795	5 417 246
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 877 109</b>	<b>6 927 795</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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.

Byggnad samt tillkommande utgifter skrivs av linjärt från och med räkenskapsåret 2014.

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

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	20-40 år
Maskiner och inventarier	3-5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 1 919 845 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 totala antal kvadratmeter.

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

**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter bostadsrätter	8 594 892	8 594 892
Hyror bostäder	2 400	0
Hyror lokaler	275 515	273 688
Hyror garage	187 160	187 051
Hyror parkeringar	440 500	432 870
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 900	38 800
<b>Summa</b>	<b>9 518 367</b>	<b>9 527 301</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	437 877	473 293
Periodiskt underhåll	2 144 661	994 844
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	665 131	688 523
Uppvärmningskostnad	1 764 927	1 838 655
Vatten- och avloppsavgifter	410 484	390 508
Elavgifter	468 604	474 286
Renhållning	185 049	184 110
Snöröjning/sandning	19 131	20 383
Förbrukningsinventarier/materiel	33 633	62 376
Fastighetsförsäkringar	95 236	91 581
Kabel-TV	149 991	148 332
Fastighetsskatt, fastighetsavgifter	333 740	323 118
<b>Summa</b>	<b>6 708 464</b>	<b>5 690 009</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lön städpersonal	128 751	129 379
Lön vicevärdar	276 859	298 422
Arvoden till styrelsen	149 500	153 100
Sociala avgifter enligt lag och avtal	129 168	151 692
<b>Summa</b>	<b>684 278</b>	<b>732 593</b>

Föreningen har under året haft fyra anställda. Styrelsen arvodas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	51 478 087	51 478 087
Utgående anskaffningsvärde	51 478 087	51 478 087
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 280 713	-24 957 016
Årets avskrivning	-1 323 699	-1 323 697
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 604 412	-26 280 713
Mark	1 003 800	1 003 800
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>24 877 475</b>	<b>26 201 174</b>
Taxeringsvärde byggnader	101 273 000	101 273 000
Taxeringsvärde mark	43 382 000	43 382 000
	144 655 000	144 655 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	141 000 000	141 000 000
Lokaler	3 655 000	3 655 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	31 365 900	31 365 900
	<b>31 365 900</b>	<b>31 365 900</b>

**Not 7 Pågående arbeten**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Isolering</b>		
Ingående kostnader isolering	113 844	0
Årets nedlagda kostnader	0	113 844
Avgår kostnadsfört	-113 844	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>113 844</b>

**Not 8 Övriga kortfristiga placeringar**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nordea Bostadobligationsfond (marknadsvärde 5 003 968 kr)	5 003 968	0
<b>Summa</b>	<b>5 003 968</b>	<b>0</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Kassa	29 732	16 217
Plusgiro	750	0
Nordea företagskonto	1 846 627	5 406 058
Nordea sparkonto företag	1 000 001	1 505 521
<b>Summa</b>	<b>2 877 110</b>	<b>6 927 796</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

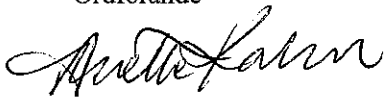
	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek AB	0,590%	140 000	6 615 000	3-mån
Nordea Hypotek AB	0,630%	145 000	6 350 000	3-mån
Nordea Hypotek AB	1,400%	52 000	5 044 500	2018-01-17
Nordea Hypotek AB	1,450%	92 052	4 464 547	2019-05-22
Nordea Hypotek AB	1,850%	140 000	6 615 000	2020-02-19
Summa fastighetslån		569 052	29 089 047	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-569 052	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>28 519 995</b>	

**Not 11 Övriga skulder**

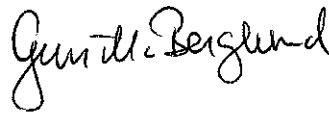
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Personalskatt	18 900	31 332
Sociala avgifter	13 161	19 577
<b>Summa</b>	<b>32 061</b>	<b>50 909</b>

Skogås 2018-0425

Anette Karlsson  
Ordförande



Gunilla Berglund



Lena Flisager



Kjell Hagedal



Rolf Larsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-16

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



**Jerry Johansson**  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogås 2, org.nr 712800-0192

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogås 2 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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. Risker 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 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 2 för år 2017 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggt 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:

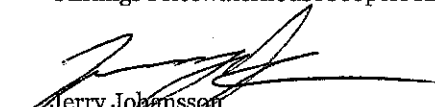
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 16 maj 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor