

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Skogås 2**

712800-0192

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Skogås 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **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.

#### **Gemensamma utrymmen**

Föreningen har en gemensam lokal samt en övernattningslägenhet.

#### **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.

<b>Utförda underhållsåtgärder</b>	<b>År</b>
Dränering garagelänga	2020
Passersystem	2015
Fönsterbyte	2015
Asfaltering	2012
Relining avloppsledningar	2010-2011
Garage	2007
Fasad	1998
Dörrar	1995
Stammar	1994

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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.

Föreningen har sitt säte i Huddinge Kommun.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under verksamhetsåret har föreningen påbörjat relining av samtliga köksstammar, vilket belastar årets resultat med 16 529 555kr projektet kommer att fortgå även under år 2021.

Föreningen har under året anlitat ett juridiskt ombud avseende tidigare utförd entreprenad som föreningen anser varit felaktigt utförd.

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

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 287 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 291 st

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-06-20 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anette Almqvist	Ordförande
	Gunilla Berglund	Ledamot
	Rolf Larsson	Ledamot
	Annelie Rogmalm	Ledamot
	Ja Flink	Ledamot
Suppleant	Lars-Åke Ekström	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valkommitté och fastighetsombud

Gunnar Flisager	Loftvägen 9 (sammanställande)
Randi Rasch	Loftvägen 11
Björn Berglund	Loftvägen 13
Arthur Ahrlin	Loftvägen 15
Monica Kåge	Loftvägen 17
Dick Pettersson	Loftvägen 19
Kjell Hagedal	Loftvägen 21

### Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-03-19.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	9 957	9 701	9 523	9 518	9 527
Resultat efter finansiella poster	-14 946	1 116	1 486	99	1 044
Kassalikviditet (%)	252,8	473,1	527,0	362,8	313,8
Soliditet (%)	neg	14,0	11,2	6,9	6,5
Årsavgift bostäder per kvm BOA	608,00	591,00	582,00	582,00	582,00
Värmekostnad per kvm totalyta	115,00	115,00	116,00	112,00	117,00
Vattenkostnad per kvm totalyta	29,00	27,00	27,00	26,00	25,00
Elkostnad per kvm totalyta	29,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Fastighetslån per kvm totalyta	2 686,00	1 770,00	1 807,00	1 846,00	1 882,00
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,84	1,31	1,12	1,19	1,22

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- - avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 845 000	2 290	855 654	1 054 233	1 116 421	<b>4 873 598</b>
Disposition av föregående års resultat:			512 889	603 532	-1 116 421	<b>0</b>
Årets resultat					-14 945 635	<b>-14 945 635</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 845 000</b>	<b>2 290</b>	<b>1 368 543</b>	<b>1 657 765</b>	<b>-14 945 635</b>	<b>-10 072 037</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 657 765
årets förlust	-14 945 635
	<b>-13 287 870</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll, enl stadgar	507 543
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 876 068
i ny räkning överföres	-11 919 345
	<b>-13 287 870</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	9 957 232	9 701 433
Övriga rörelseintäkter		144 510	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>10 101 742</b>	<b>9 701 433</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-22 390 259	-6 007 893
Övriga externa kostnader		-581 525	-329 254
Personalkostnader	4	-513 006	-543 428
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 329 829	-1 324 644
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-24 814 619</b>	<b>-8 205 219</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-14 712 877</b>	<b>1 496 214</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77 158	614
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	1 651
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 916	-382 058
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-232 758</b>	<b>-379 793</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-14 945 635</b>	<b>1 116 421</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-14 945 635</b>	<b>1 116 421</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-14 945 635</b>	<b>1 116 421</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5, 6	20 903 543	22 228 187
Inventarier, verktyg och installationer	7	20 740	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 924 283</b>	<b>22 228 187</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 924 283</b>	<b>22 228 187</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		25 325	24 693
Övriga fordringar		143 502	23 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		245 519	239 486
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>414 346</b>	<b>288 056</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	1 199 845	9 431 308
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 199 845</b>	<b>9 431 308</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	9	15 715 411	2 922 411
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>15 715 411</b>	<b>2 922 411</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 329 602</b>	<b>12 641 775</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 253 885</b>	<b>34 869 962</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 847 290	1 847 290
Fond för yttre underhåll		1 368 543	855 654
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 215 833</b>	<b>2 702 944</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 657 765	1 054 233
Årets resultat		-14 945 635	1 116 421
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 287 870</b>	<b>2 170 654</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-10 072 037</b>	<b>4 873 598</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	41 470 306	27 324 206
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 470 306</b>	<b>27 324 206</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	853 900	570 000
Leverantörsskulder		4 136 896	954 098
Skatteskulder		26 072	14 320
Övriga skulder	11	20 469	27 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 818 279	1 106 169
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 855 616</b>	<b>2 672 158</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 253 885</b>	<b>34 869 962</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-14 945 635	1 116 421
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 329 829	1 324 644
Betald skatt		11 752	-3 571
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-13 604 054</b>	<b>2 437 494</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-632	-22 693
Förändring av kortfristiga fordringar		-125 658	-136 667
Förändring av leverantörsskulder		3 182 798	724 482
Förändring av kortfristiga skulder		705 008	51 646
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-9 842 538</b>	<b>3 054 262</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-25 925	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-691 379	-2 431 248
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		8 922 842	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>8 205 538</b>	<b>-2 431 248</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		15 000 000	0
Amortering av lån		-570 000	-577 789
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>14 430 000</b>	<b>-577 789</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>12 793 000</b>	<b>45 225</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 922 411	2 877 186
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>15 715 411</b>	<b>2 922 411</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### 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 8 55 318 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.

#### 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.

### 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 beläning 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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	8 981 417	8 720 625
Hyror bostäder	25 900	26 800
Hyror lokaler	307 040	299 574
Hyror garage	184 154	186 035
Hyror parkeringar	427 150	430 450
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	30 821	37 950
Avgift andrahandsuthyrning	750	0
	<b>9 957 232</b>	<b>9 701 434</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	917 393	877 341
Planerat underhåll	16 816 206	632 917
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	921 896	896 283
Uppvärmning	1 814 802	1 811 989
Vatten- och avloppsavgifter	459 912	417 783
Elavgifter	455 113	478 139
Renhållning	309 966	209 636
Snöröjning/sandning	10 801	39 345
Förbrukningsinventarier/materiel	11 797	13 884
Fastighetsförsäkringar	140 352	115 228
Kabel-TV	169 438	164 516
Fastighetsskatt, fastighetsavgifter	362 584	350 832
	<b>22 390 260</b>	<b>6 007 893</b>

#### Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Lön vicevärdar	120 000	276 000
Arvoden till styrelsen	312 000	175 600
Sociala avgifter enligt lag och avtal	81 006	91 828
<b>Summa</b>	<b>513 006</b>	<b>543 428</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman

#### Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	51 478 087	51 478 087
Ingående anskaffningsvärde mark	1 003 800	1 003 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 481 887</b>	<b>52 481 887</b>
Ingående avskrivningar	-30 253 700	-28 929 056
Årets avskrivningar	-1 324 644	-1 324 644
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 578 344</b>	<b>-30 253 700</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 903 543</b>	<b>22 228 187</b>
Taxeringsvärden byggnader	120 235 000	120 235 000
Taxeringsvärden mark	50 728 000	50 728 000
	<b>170 963 000</b>	<b>170 963 000</b>
Varav taxeringsvärde bostäder	167 000 000	167 000 000
Varav taxeringsvärde bostäder	3 963 000	3 963 000
	<b>170 963 000</b>	<b>170 963 000</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	42 324 400	31 365 900
	<b>42 324 400</b>	<b>31 365 900</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	226 479	226 479
Inköp	25 925	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>252 404</b>	<b>226 479</b>
Ingående avskrivningar	-226 479	-226 479
Årets avskrivningar	-5 185	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-231 664</b>	<b>-226 479</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 740</b>	<b>0</b>

### Not 8 Övriga kortfristiga placeringar

Namn	Antal	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Bostadsobligation (A)	10 756,8164	1 199 845	1 210 299
		<b>1 199 845</b>	<b>1 210 299</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	12 745	7 499
Nordea Företagskonto	14 702 665	1 914 911
Nordea sparkonto företag	1 000 001	1 000 001
	<b>15 715 411</b>	<b>2 922 411</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek	1,09	2022-01-19	5 923 750
Nordea Hypotek	1,16	2022-02-16	4 832 000
Nordea Hypotek	1,00	2022-08-17	4 178 456
Nordea Hypotek	1,15	2025-02-19	6 195 000
Nordea Hypotek	0,45	3-mån	10 597 500
Nordea Hypotek	0,67	2023-12-20	10 597 500
			<b>42 324 206</b>

Kortfristig del av långfristig skuld 853 900

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 38 054 706 kr.

**Not 11 Övriga skulder**

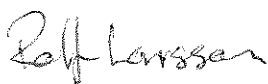
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Personalens skatter	13 400	17 180
Sociala avgifter	7 069	10 391
	<b>20 469</b>	<b>27 571</b>

Skogås 2021-05-28



Anette Almqvist  
Ordförande

Gunilla Berglund  
Ledamot



Rolf Larsson  
Ledamot



Annelie Rogmalm  
Ledamot

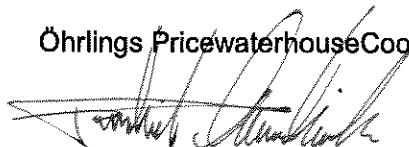


Ia Flink  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogås nr 2 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skogås nr 2 för år 2020 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:

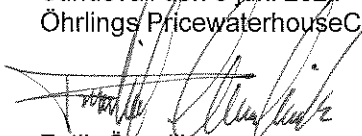
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Sundsvall den 3 juni 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik  
Auktoriserad revisor