

Årsredovisning för

Brf Skogslindarna 1

769613-8143

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Brf Skogslindarna 1
769613-8143

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogslindarna 1, org.nr. 769613 - 8143, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31. Upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE år 2019

Allmänt om verksamheten

Brf Skogslindarna 1, (kv Bågbron 2), Stora Kvinns väg 62 - 68, Älvsjö i Stockholm kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-10 och nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-05-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen äger fastigheten Bågbron 2 med fyra flerbostadshus i sex våningar och garage som byggdes år 2006 – 2008. Markens areal på 4346 kvm innehas med äganderätt. I fastigheten finns styrelserum, styrelsearkiv, ett cykelrum och 2 miljörum samt 2 utehissar. Det finns 91 st bostadslägenheter med en boarea på 7401 kvm samt garage under mark med en lokalarea på 1275 kvm. En innergård finns med 2 utemöbler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bl a momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Garaget

Föreningen disponerar 88 av totalt 176 parkeringsplatser, varav 5 är med laddplatser och 3 mc-platser i garaget för uthyrning till medlemmar och hyresgäster. Garaget har en gemensam in-/utfart med grannfastigheten Bågbron 1, Brf Hängpilarna. Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning, Bågbron GA:1 tillsammans med Bågbron 1 (Brf Hängpilarna). Anläggningen omfattar garage med sprinkleranläggning, kvartergator samt brandgata. Moms utgår för uthyrning av garageplatser. Andelstalet är 50%.

Vägsamfälligheten Långbro Parks samfällighetsförening (LPS).

Föreningen via Bågbron 2, är delaktig i LPS med ändamål att förvalta fastigheterna Långbro ga:1 och ga:2, som omfattar väg- och trottoarmark samt 34 st besöksparkeringar på Bergtallsvägen och Stora Kvinns väg. Fastigheten belastas av ledningsrätter och skötsel av vägarna. Ledningar i gatan, främmande anordningar ingår inte i samfällighetens ansvar. Andelstal för kostnadsfördelning är 19,47 %.

Medlemsinformation

Under 2019 genomfördes fjorton (14) överlåtelse av bostadsrätter. Under året har nitton medlemmar tillkommit medan elva har avgått. Vid årets slut var antalet medlemmar 138 st. Röstberättigade är 91 st, dvs en röst /lägenhet.

Övrig medlemsinformation finns på vår hemsida, www.skogslindarna.se.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-04-25. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Margareta Landersjö	Ordförande		
Jessica Gustavsson	Sekreterare		
Anna-Lena Möller	Ledamot	Bengt Enblom	Suppleant
Pierre Fager	Ledamot	Bengt Westerlund	Suppleant
Kerstin Mannerqvist	Ledamot	Stefan Axelsson	Suppleant

Brf Skogslindarna 1
769613-8143

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

Under året har föreningen adjungerad en person, men inte haft någon anställd.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Jörgen Götehed, ordinarie, Joakim Häll, suppleant BoRevision i Sverige AB, Stockholm, valda på föreningsstämman.

Valberedningen består av Yvonne Lindel och Marie Johansson, sammankallande

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och tekniska fastighetsskötsel har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Mark- och trädgårdsskötsel har utförts av PEAB Anläggning AB.

Hissar service etc har skötts av Kone Hiss AB.

Parkeringsförvaltning har utförts, dels av APCOA Parkering Sverige AB för avgiftsbelagd besöksparkering på Bergtallsvägen och Stora Kvinns väg. Intäkter fördelas genom andelstal 26,5%. Dels av Europark Öst AB för våra parkeringsplatser i garaget. Moms utgår för uthyrningen. I kontraktet ingår fyra städtillfällen

Städning i trapphus och övriga gemensamhetsutrymmen har utförts av Maries Puts och Städ AB. Nytt städavtal förhandlat fram för 2020.

Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder senaste fem åren.

År	Åtgärder
2019	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och Avloppsrensning av samtliga avloppsrör i lägenheterna har genomförts. Målning av plåtdörrar och räcken.
2018	Ommålning av träpanel på balkonger, uteplatser samt inoljning av stående skyddsplank. Installation av fem laddplatser i garaget. Installation av farthinder utanför Stora Kvinns Väg 66.
2017	Ommålning av golv i förrådsutrymmen, cykelrum samt byte av nödbelysning i garage. I cykelrummet har vi monterat hängfästen för långförvaring.
2016	Montering av 25 cykelbågar för säkrare låsning utanför Stora Kvinns väg 62-64.
2015	Slutfört etapp omfattande undersökningar gällande eventuella fuktskador i fasaderna. Garantireparationer av samtliga entrétag

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppföljning av motionerna mm från stämman i april 2019

1. Fortsatt utredning av våra fasader med enstegstätning via Fastighetsägarnas entreprenadjurist och med RISE som analyserar och utreder fasaderna inför en eventuell process mot byggföretaget JM AB.
2. För att stärka styrelsens kontinuitet skall en stadgeändring beslutas vid två olika stämmobeslutet om, stadgeändring av mandattider för styrelseledamot i 23§ med 2 år för ledamot och 1 år för suppleanter. Detta är andra stämman för att beslutet skall träda ikraft 2021.

Samordning med Brf Hängpilarna

Föreningarna har haft fyra schemalagda möten inom Samordningsgruppen samt ett antal arbetsmöten där emellan. Här hanteras främst frågor gällande det gemensamma garaget samt andra beröringspunkter. Här följer de mer omfattande:

- Laddplatser i garaget.
Efter en utredning 2018 installerades 10 laddplatser i garaget, fem per förening, de togs i bruk under januari 2019. Medlem kan ansöka om el-bilplats via hemsidan.
- Minskad belastning på mellangatan.
Som ett led i att minska belastning på mellangatan (Stora Kvinns Väg 58-64), anlitar föreningarna samma företag för bl a tömning och rengöring av återvinningskärl i våra miljörum. Mellangatan är ju också tak till vårt garage.
- Två gånger om året, på våren och hösten ordnas på Bergtallsvägen en gemensam container för grovsopor, dock ej miljöfarligt avfall, byggavfall etc.
- Inbrott i garaget.
Efter inbrotten i okt 2018 samt under nov-dec 2019 startades en utredning för förbättrad tryggheten i garaget. Som resultat av denna har styrelserna gemensamt fattat beslut om övervakning av garaget med ytterligare 4 st kameror under våren 2020, utöver de 2 befintliga. Styrelserna samarbetar med polisen och säkerhetsbolag för att förstärka säkerheten kring garaget. Utrymningsdörren i garageporten har förstärkts
- Entrésystem, koder, taggar
Entrésystemet är gemensamt för fastigheterna och därför viktigt att varje medlem är mycket restriktiv till att lämna ut entré-koder till externa besökare och hantverkare. Möt upp personen helst om ni kan vid entrén. Information till medlemmarna har tidigare delats ut om obehöriga som tagit sig in i våra fastigheter.

Miljörum

Under 2018 startade föreningen återvinning av matavfall. Det finns 2 bruna kärl om 140 liter i varje miljörum. Kärlen töms en gång per vecka. I miljörummen finns en hylla där ett litet lager av matavfallspåsar finns för hämtning.

Viktigt att medlemmar separerar, sorterar avfall och använder rätt kärl enligt anvisningar för källsortering och för att hålla ned kostnaderna. Papper och wellpapp plattas till innan de placeras i kärl.

För grovsopor gäller egen transport till närmaste återvinningsstation, f n Sättra.

Målningsarbetet

Underhållet av plåtdörrar i markplan och trapppräcken genomfördes under sommaren utan några större komplikationer.

OVK och Renspolning

Föreningen har under hösten genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och renspolning av samtliga avloppsrör i våra fastigheter. Både OVK och renspolningen gav gott resultat och styrelsen tackar för gott aktivt samarbete. Vi påminner dock medlemmen vikten av att medge tillträde till all obligatoriskt underhålls arbete för undvikande av extra kostnader. 

Planerat åtgärder och underhåll 2020.

- Installationer av 4 kameror etc i garaget i samråd med Brf Hängpilarna
- Målning av båda våra miljörum, väggar och golv invändigt.

Ekonomi**Flerårsöversikt**

Femårsöversikt	Budget	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning totalt (tkr)	6000	6139	6390	6 505	6 604	6 524
Resultat efter fin. poster (tkr)	200	173	-74	421	246	-292
Soliditet (%)	63	63	63	62	62	62
Årsavgift per kvm bostadsyta	730	745	758	799	818	818
Skuldsättning per kvm totalyta	10220	10442	10569	10784	11032	11277
Genomsnittlig årsränta (%)		1,1	1,5	2,2	2,4	2,6

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens ekonomi är stabil och genererar ett bra kassaflöde. Under året har tre lån omförhandlats. Lånen placerades i SHB som erbjöd bästa villkoren.

Räntekostnaderna har därmed halverats de senaste 2-3 åren. Inför 2020 planeras extra amortering med ca 1,2 mkr, då tre av lånen skall omförhandlas.

Medlemsavgifter 2020

Styrelsen har beslutat om en avgiftssänkning med ca 3% fr o m 2020-04-01.

Föreningen har fått mycket bra lånevillkor, utrymme till sänkning medges utan att resultatet påverkas nämnvärt.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandetiden varvid en linjär rak avskrivningsplan tillämpas sedan 2014. Årets avskrivning av byggnader uppgår till 1 741 tkr

Avsättning till yttre fond. 25 kr/ kvm boyta. 

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	54 956 000	100 009 000	1 733 266	299 242	-74 341	156 923 167
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-560 358	560 358		
Balanseras i ny räkning				-74 341	74 341	
Årets resultat					173 155	173 155
Belopp vid årets utgång	54 956 000	100 009 000	1 172 908	785 259	173 155	157 096 322

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	785 259
Årets resultat	173 155
Totalt	958 414
Avsättning till yttre fond	185 025
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	773 389
Summa	958 414

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 073 048	6 225 667
Övriga rörelseintäkter	3	66 400	164 686
Summa rörelseintäkter		6 139 448	6 390 353
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 835 820	-3 147 605
Övriga externa kostnader	5	-24 939	-29 669
Personalkostnader och arvoden	6	-184 005	-112 466
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 750 926	-1 750 940
Summa rörelsekostnader		-4 795 690	-5 040 680
Rörelseresultat		1 343 758	1 349 673
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		132	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 195 566	-1 424 098
Summa finansiella poster		-1 195 434	-1 424 014
Resultat efter finansiella poster		148 324	-74 341
Resultat före skatt		148 324	-74 341
Skatter			
Korrigerings skatt		24 831	-
Årets resultat		173 155	-74 341

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	244 812 304	246 553 600
Inventarier, maskiner och installationer	8	30 511	40 141
Summa materiella anläggningstillgångar		244 842 815	246 593 741
Summa anläggningstillgångar		244 842 815	246 593 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	3 875 111	3 482 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		196 135	217 627
Summa kortfristiga fordringar		4 071 246	3 700 607
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	44 554	46 464
Summa kassa och bank		44 554	46 464
Summa omsättningstillgångar		4 115 800	3 747 071
SUMMA TILLGÅNGAR		248 958 615	250 340 812

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		154 965 000	154 965 000
Fond för yttre underhåll		1 172 908	1 733 266
Summa bundet eget kapital		156 137 908	156 698 266
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		785 259	299 242
Årets resultat		173 155	-74 341
Summa fritt eget kapital		958 414	224 901
Summa eget kapital		157 096 322	156 923 167
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	90 568 086	91 699 536
Summa långfristiga skulder		90 568 086	91 699 536
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	28 120	431 159
Leverantörsskulder		287 956	197 506
Skatteskulder		134 621	92 106
Övriga skulder		80 345	181 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		763 165	816 131
Summa kortfristiga skulder		1 294 207	1 718 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		248 958 615	250 340 812



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1,1%	(1,1%)
Inventarier	10%	(10%)
Installationer	14,3%	

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. 

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	5 519 885	5 607 958
Hyror	532 455	604 495
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 623	13 159
Övriga hyresintäkter	85	55
	6 073 048	6 225 667

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Erhållna bidrag	-	128 175
Övrigt	66 400	36 511
Summa	66 400	164 686

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	156 379	122 346
Städning	137 189	136 305
Tillsyn, besiktning, kontroller	140 974	121 213
Trädgårdsskötsel	65 461	109 621
Snöröjning	46 598	61 247
Reparationer	163 643	61 171
El	113 297	151 378
Uppvärmning	658 566	632 699
Vatten	151 654	131 566
Sophämtning	93 791	83 947
Försäkringspremie	65 719	65 440
Avgäld	51 600	51 600
Fastighetsavgift bostäder	125 307	121 621
Fastighetsskatt lokaler	36 220	30 080
Övriga fastighetskostnader	58 316	32 983
Kabel-tv/Bredband/IT	162 748	166 658
Förvaltningsarvode ekonomi	140 093	135 368
Panter och överlåtelser	21 390	17 028
Förvaltningsarvode teknik	131 068	129 828
Juridiska åtgärder	43 600	15 900
Övriga externa tjänster	10 885	24 223
	2 574 498	2 402 222
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	24 825
Värme	-	39 473
Hissar	-	3 500
Fasader	146 495	-
Balkonger	-	497 250
Mark	-	6 451
Garage	114 827	45 710
Övrigt	-	128 174
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 835 820	3 147 605

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	3 939	5 072
Lokalhyra	-	1 800
Revisionarvode	21 000	22 797
Summa	24 939	29 669

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	155 005	91 000
Sociala kostnader	29 000	21 466
	184 005	112 466

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	158 300 000	158 300 000
-Mark	98 000 000	98 000 000
	256 300 000	256 300 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 746 400	-8 005 104
-Årets avskrivning enligt plan	-1 741 296	-1 741 296
	-11 487 696	-9 746 400
Redovisat värde vid årets slut	244 812 304	246 553 600
Taxeringsvärde		
Byggnader	127 622 000	101 008 000
Mark	77 000 000	38 000 000
	204 622 000	139 008 000
Bostäder	201 000 000	136 008 000
Lokaler	3 622 000	3 000 000
	204 622 000	139 008 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	78 081	78 081
	<u>78 081</u>	<u>78 081</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-37 940	-28 296
-Årets avskrivning enligt plan	-9 630	-9 644
	<u>-47 570</u>	<u>-37 940</u>
Redovisat värde vid årets slut	30 511	40 141

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto	3 788 968	3 455 793
Skattekonto	86 142	27 188
Summa	3 875 110	3 482 981

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	127	2 037
Sparkonto Handelsbanken	37 609	37 609
Sparkonto Swedbank	6 818	6 818
Summa	44 554	46 464

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek	2021-09-30	0,95%	9 600 000		9 600 000
Stadshypotek	2022-09-01	1,00%	8 000 000		8 000 000
Stadshypotek	2025-09-30	0,60%	4 000 000		4 000 000
Stadshypotek	2022-01-30	1,05%	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	2021-01-30	0,95%	4 000 000		4 000 000
Stadshypotek	2025-09-30	0,60%	8 000 000		8 200 000
Stadshypotek			-		10 000 000
Stadshypotek	2020-09-01	1,33%	7 000 000		7 000 000
Stadshypotek	2020-03-01	1,07%	5 851 330		5 851 330
Stadshypotek	2023-06-30	0,89%	9 000 000		-
Stadshypotek	2022-01-30	1,20%	8 600 000		8 600 000
Swedbank	2020-06-17	1,71%	14 744 876		14 779 365
Swedbank	2021-06-23	1,64%	6 800 000		6 800 000
Swedbank			-		300 000
			<u>90 596 206</u>		<u>92 130 695</u>

Kortfristig del -28 120

-431 159 X

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	101 500 000	101 500 000
Summa ställda säkerheter	101 500 000	101 500 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat 

Brf Skogslindarna 1

769613-8143

Underskrifter

Stockholm 2020-03-12



Margareta Landersjö



Jessica Gustavsson



Pierre Fagert



Kerstin Mannerqvist



Anna-Lena Möller

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-30



Jörgen Götehed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skogslindarna 1, org.nr. 769613-8143

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogslindarna 1 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mitt uttalande ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Skogslindarna 1 för räkenskapsåret 2019 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 30/3 2020



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor