allabrf.se

Org Nr: 769628-4574

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Skogsgläntan i Tyresö

Org.nr: 769628-4574

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

RW VH

Org Nr: 769628-4574

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Skogsgläntan i Tyresö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Skogsgläntan 1 i Tyresö kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Tyresö kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	86	6 622
Parkeringar och garageplatser	81	0

Föreningens fastighet är byggd 2015 värdeår 2015

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen (Brf Skogsgläntan) är delaktig i gemensamhetsanläggningen Näsby GA:32, tillsammans med Brf Skogslunden , Brf Skogskanten 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 (Brf Skogsgläntan) är även delaktig i gemensamhetsanläggning, Näsby GA:33, tillsammans med Brf Skogskanten.

Gemensamhetsanläggningen omfattar garage.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Inget planerat underhåll har genomförts under räkenskapsåret.

Övriga väsentliga händelser

Vi har upphandlat avtal för markskötsel 2019 som kommer att konkurrensutsättas under 2020. Föreningen ingick provmedlemsskap i HSB 1 år utan kostnad.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav 23 var röstberättigade.

Styrelsen har under 2019-05-09 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Lars Jansson	Ledamot
Magnus Lönnving	Ledamot
Robert Wiborgh	Ledamot
Victor Hagman	Ledamot
Helena Dugé	Ledamot (har avgått under året)
Estelle Johansson	Suppleant
Stefan Wuolo	Suppleant

Vid ordinarie årsstämma avgick Anneli Bjuvgård, Susanna Stålhammar och Bosse Avér som ledamöter och Christine Polsk och Johan Vakoniemi som suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Skogsgläntan i Tyresö

Firmatecknare
Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Huvudansvarig revisor Per Andersson

Representanter vid HSB:s fullmäktige
Föreningen har inte haft någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning
Valberedningen består av Sonja Gustavsson, Anneli Bjuvgård samt Bo Avér.

Underhållsplan
Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomförs 2020-01-13.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi
Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö
Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social
Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar
Föreningen hade 143(143) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 17 (7) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen
För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017
Årsavgift, kr/kvm	695	695	695
Totala Intäkter kr/kvm	833	818	841
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	293	289	385
Belåning, kr/kvm	11 168	11 456	11 712
Räntekänslighet	16%	16%	17%
Drift och underhåll kr/kvm	372	357	253
Energikostnader kr/kvm	133	152	113

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Skogsgläntan i Tyresö

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift
Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter
Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar
Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm
Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet
Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll
Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader
Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	5 518	5 419	5 572
Resultat efter finansiella poster	114	-224	513
Soliditet	72%	71%	71%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Skogsgläntan i Tyresö

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		5 517 826
Rörelsekostnader	-	4 548 354
Finansiella poster	-	855 769
Årets resultat		**113 703**
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	1 827 209
Årets sparande		**1 940 912**
Årets sparande per kvm total yta		**293**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	114 417 000	75 003 000	198 660	459 373	-224 204
Reservering till fond 2018			198 660	-198 660	
Ianspråktagande av fond 2018			-311 995	311 995	
Balanserad i ny räkning				-224 204	224 204
Årets resultat					113 703
Belopp vid årets slut	114 417 000	75 003 000	85 325	348 504	113 703

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	348 504
Årets resultat	113 703
	462 208

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till underhållsfond	165 550
Balanserat resultat	296 658
	462 208

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande kassaflödesanalysen med tillhörande tilläggsupplysningar.

BB
RW V.H

Org Nr: 769628-4574

Bostadsrättsföreningen Skogsgläntan i Tyresö

Resultaträkning		**2019-01-01 2019-12-31**	**2018-01-01 2018-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 517 826	5 418 637
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 463 431	-2 674 198
Övriga externa kostnader	Not 3	-85 042	-69 313
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-172 671	-190 902
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 827 209	-1 827 940
Summa rörelsekostnader		-4 548 354	-4 762 352
Rörelseresultat		**969 473**	**656 285**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	506	840
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-856 275	-881 329
Summa finansiella poster		-855 769	-880 489
Årets resultat		**113 703**	**-224 204**

Bostadsrättsföreningen Skogsgläntan i Tyresö

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	263 929 926	265 757 135
		263 929 926	265 757 135
Summa anläggningstillgångar		263 929 926	265 757 135
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 298	22 296
Övriga fordringar	Not 8	839 862	1 111 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	160 650	109 229
		1 001 810	1 243 514
Summa omsättningstillgångar		1 001 810	1 243 514
Summa tillgångar		**264 931 736**	**267 000 649**

PA

VH RW

Bostadsrättsföreningen Skogsgläntan i Tyresö

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		189 420 000	189 420 000
Yttre underhållsfond		85 325	198 660
		189 505 325	189 618 660
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		348 504	459 373
Årets resultat		113 703	-224 204
		462 208	235 169
Summa eget kapital		189 967 533	189 853 829
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	72 045 499	73 953 499
		72 045 499	73 953 499
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 908 000	1 908 000
Leverantörsskulder		243 901	333 469
Skatteskulder		40 540	40 540
Övriga skulder	Not 12	0	4 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	726 263	907 095
		2 918 704	3 193 320
Summa skulder		74 964 203	77 146 819
Summa eget kapital och skulder		**264 931 736**	**267 000 649**

Org Nr: 769628-4574

Bostadsrättsföreningen Skogsgläntan i Tyresö

Kassaflödesanalys	**2019-01-01 2019-12-31**	**2018-01-01 2018-12-31**
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	113 703	-224 204
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 827 209	1 827 940
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 940 912	1 603 736
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	165 747	-171 502
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-274 616	571 022
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 832 043	2 003 256
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 908 000	-1 692 251
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 908 000	-1 692 251
Årets kassaflöde	**-75 957**	**311 005**
Likvida medel vid årets början	**915 385**	**604 379**
Likvida medel vid årets slut	**839 428**	**915 385**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Org Nr: 769628-4574

Bostadsrättsföreningen Skogsgläntan i Tyresö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 8,33% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Skogsgläntan i Tyresö

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	4 605 504	4 604 888
	Årsavgifter el	0	312
	Årsavgifter vatten	160 991	84 927
	Hyror	478 500	477 000
	Bredband	227 040	227 011
	Övriga intäkter	56 444	33 199
	Bruttoomsättning	5 528 479	5 427 337
	Avgifts- och hyresbortfall	-10 600	-8 700
	Hyresförluster	-53	0
		5 517 826	**5 418 637**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	674 026	592 608
	Reparationer	60 538	87 583
	El	293 963	282 814
	Uppvärmning	390 128	434 461
	Vatten	360 899	371 205
	Sophämtning	200 076	169 640
	Fastighetsförsäkring	64 248	56 732
	Kabel-TV och bredband	239 030	221 984
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	20 270	20 270
	Förvaltningsarvoden	127 402	100 925
	Övriga driftkostnader	32 851	23 981
	Planerat underhåll	0	311 995
		2 463 431	**2 674 198**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	15 063	11 833
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	30 893	18 590
	Administrationskostnader	15 798	12 119
	Extern revision	22 788	20 000
	Medlemsavgifter	500	6 770
		85 042	**69 313**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	133 800	130 000
	Löner och övriga ersättningar	0	13 175
	Sociala avgifter	38 871	42 727
	Övriga personalkostnader	0	5 000
		172 671	**190 902**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	219	373
	Övriga ränteintäkter	287	467
		506	**840**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	848 752	879 805
	Övriga räntekostnader	7 523	1 524
		856 275	**881 329**

Bostadsrättsföreningen Skogsgläntan i Tyresö

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	219 352 819	219 352 819
	Ingående anskaffningsvärde mark	50 517 181	50 517 181
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**269 870 000**	**269 870 000**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-4 112 865	-2 284 925
	Årets avskrivningar	-1 827 209	-1 827 940
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 940 074**	**-4 112 865**
	Utgående redovisat värde	**263 929 926**	**265 757 135**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 000 000	95 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 400 000	0
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	2 027 000
	Summa taxeringsvärde	**113 400 000**	**97 227 000**
Not 8	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	434	129
	Avräkningskonto HSB Stockholm	839 428	915 385
	Övriga fordringar	0	196 475
		839 862	**1 111 989**
Not 9	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	160 650	109 229
		160 650	**109 229**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Bostadsrättsföreningen Skogsgläntan i Tyresö

Noter		2019-12-31	2018-12-31

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788725937	1,25%	2020-06-30	20 072 500	15 000
Nordea Hypotek	39788725945	1,55%	2021-06-30	19 372 500	215 000
Nordea Hypotek	39788841589	0,80%	2020-06-17	14 436 000	1 663 000
Nordea Hypotek	39788911277	0,80%	2023-06-21	20 072 500	15 000
				73 953 500	**1 908 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		72 045 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		64 413 500

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	80 500 000	80 500 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	1 908 000	1 908 000
	1 908 000	1 908 000

Not 12 Övriga skulder

Inre fond	0	0
Källskatt	0	4 216
	0	**4 216**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	31 420	36 230
Förutbetalda hyror och avgifter	470 228	469 310
Övriga upplupna kostnader	224 615	401 555
	726 263	**907 095**

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Bostadsrättsföreningen Skogsgläntan i Tyresö

Noter	**2019-12-31**	**2018-12-31**

Stockholm, den 2020-05-15

Lars Jansson

Magnus Lönnving

Robert Wiborgh

Victor Hagman

Stefan Wuolo
Ersätter ledamot som avgått

Vår revisionsberättelse har 2020-05-15 lämnats beträffande denna årsredovisning

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogsgläntan i Tyresö, org.nr 769628-4574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogsgläntan i Tyresö för år 2019.

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 2019 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Skogsgläntan i Tyresö för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 15 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor