

Styrelsen för Brf Skogås 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

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, Hissen 1 och 2 samt Hjulet 1, bebyggdes 1965. Föreningen registrerades 1964-05-29 och den ekonomiska planen är registrerad. Fastigheten är belägen på Loftvägen 8-18, Skogås, Huddinge Kommun. På fastigheten finns 6 bostadshus innehållande 204 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 151 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

14 stycken 1 rum och kök
84 stycken 2 rum och kök
55 stycken 3 rum och kök
46 stycken 4 rum och kök
4 stycken 5 rum och kök
1 stycken 6 rum och kök

Total bostadsyta: 15 476 m²
Total lokalyta: 152 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensamhetslokal och en bordtennislokal samt ett gästrum med 4 bäddar för uthyrning.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Föreningen har en anställd vicevärd, Sven Forsell och en anställd lokalvårdare, Thongdee Mankham. Fastighetsskötseln har utförts av Trångsunds Trädgårds- och Fastighetsservice.

Fastighetens tekniska status

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

Planerade åtgärder de kommande åren är följande: Stambyte av alla stammar till lägenheterna i alla hus och elombyggnad.

Utförda underhållsåtgärder	År
Asbestsanering	2021
Nya nyckeltuber	2021
Skadedjurssanering	2021
Parkarbete	2021
Målning av trapphus Loftv. 16 & 18	2020
Relining & stambyte kulvertar loftgångar	2019-2020
Målning av trapphus Loftv. 8,10 & 12	2019
Renovering tvättstuga	2018
Utförd energideklaration	2018
Rengöring av frånluftskanaler och uteluftsventiler	2018
Isolering vindsbjälklag	2017
Relining spill- och dagvattenledningar under 8 & 16	2016-2017
Renovering tak	2015-2016
Fasadtvätt	2015-2016
Låsbyte	2015
Spolning, relining dagvattenledningar 10, 14 & 18	2015
Utförd OVK	2014
Injustering värme samt relining	2012
Fönsterbyte	2007-2009
Badrumsrenovering	2002

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 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

Föreningen har under året utfört periodiskt underhåll för ca 1 600 000 kronor. Det periodiska underhållet består av asbestsanering, nya nyckeltuber, skadedjurssanering och parkarbete

Årsavgifterna höjdes med 2% från 1 januari 2021.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett 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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen planerar att utföra stambyte av alla stammar till lägenheterna i alla hus, projektet finansieras genom upplåning och egna medel.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 272 stycken, och vid årets slut var medlemsantalet 266 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-06-02 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Yvonne Larsson	Ordförande
	Anna-Karin Grabert	Ledamot
	Inger Schwartz	Ledamot
	Werner Hjortsberg	Ledamot
	Ulf Geijerman	Ledamot
Suppleant	Niclas Lepistö	
	Per Erik Johansson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Boshra Ziarmal
Ann-Marie Quaglia

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-02-12.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	9 787	9 492	9 364	9 324	9 320
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 106	365	338	1 025	590
Kassalikviditet (%)	395,6	277,0	253,3	254,5	200,1
Soliditet (%)	19,9	16,4	14,7	13,7	10,7
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm (kr)	601	583	574	572	572
Värmekostnad per kvm totyta (kr)	102	105	105	106	105
Vattenkostnad per kvm totyta (kr)	22	23	23	20	19
Elkostnad per kvm totyta (kr)	17	18	18	20	19
Fastighetslån per kvm totyta (kr)	1 510	1 550	1 590	1 630	1 670
Skuldränta (%)	0,5	0,9	1,1	1,6	1,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, och renhållning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 155 620	1 309 130	2 774 000	-1 562 012	364 854	5 041 592
Avsättning fond yttre UH			520 278	-520 278		0
Ianspråktagande fond yttre UH			-156 000	156 000		0
Omföring av föregående års resultat:				364 854	-364 854	0
Årets resultat					1 106 351	1 106 351
Belopp vid årets utgång	2 155 620	1 309 130	3 138 278	-1 561 436	1 106 351	6 147 943

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 561 436
årets vinst	1 106 351
	-455 085
behandlas så att	
stageenlig reservering fond för yttre underhåll	520 278
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-975 363
	-455 085

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

Resulträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 786 923	9 491 553
Summa rörelseintäkter		9 786 923	9 491 553
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 353 811	-6 746 641
Övriga externa kostnader		-417 905	-423 162
Personalkostnader	4	-666 644	-640 138
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 126 363	-1 086 780
Summa rörelsekostnader		-8 564 723	-8 896 721
Rörelseresultat		1 222 200	594 832
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		514	771
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 363	-230 749
Summa finansiella poster		-115 849	-229 978
Resultat efter finansiella poster		1 106 351	364 854
Resultat före skatt		1 106 351	364 854
Årets resultat		1 106 351	364 854

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	23 737 557	24 863 920
Pågående arbeten	7	0	7 645
Summa materiella anläggningstillgångar		23 737 557	24 871 565
Summa anläggningstillgångar		23 737 557	24 871 565
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 681	11 834
Övriga fordringar		38 567	14 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		339 543	329 889
Summa kortfristiga fordringar		395 791	355 826
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	6 805 511	5 540 951
Summa kassa och bank		6 805 511	5 540 951
Summa omsättningstillgångar		7 201 302	5 896 777
SUMMA TILLGÅNGAR		30 938 859	30 768 342

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 155 620	2 155 620
Upplåtelseavgifter		1 309 130	1 309 130
Fond för yttre underhåll		3 138 278	2 774 000
Summa bundet eget kapital		6 603 028	6 238 750
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 561 436	-1 562 013
Årets resultat		1 106 351	364 854
Summa fritt eget kapital		-455 085	-1 197 159
Summa eget kapital		6 147 943	5 041 591
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	22 970 520	23 598 228
Summa långfristiga skulder		22 970 520	23 598 228
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	627 708	627 708
Leverantörsskulder		435 031	180 332
Skatteskulder		26 153	20 062
Övriga skulder	10	47 139	12 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		684 365	1 287 501
Summa kortfristiga skulder		1 820 396	2 128 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 938 859	30 768 342

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 106 351	364 854
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 126 363	1 086 780
Betald skatt		-31 832	6 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 200 882	1 458 202
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-5 847	17 793
Förändring av kortfristiga fordringar		3 805	-24 456
Förändring av leverantörsskulder		254 698	-1 007 427
Förändring av kortfristiga skulder		-568 915	130 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 884 623	574 988
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		7 645	-1 651 983
Kassaflöde från investeringsverksamheten		7 645	-1 651 983
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-627 708	-627 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-627 708	-627 708
Årets kassaflöde		1 264 560	-1 704 703
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 540 951	7 245 653
Likvida medel vid årets slut		6 805 511	5 540 950

2

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.

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

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-50 år
Markanläggning	20 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 10 033 210 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 föreningsstämman 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 antal kvadratmeter.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	9 295 500	9 022 863
Hyror lokaler	23 192	23 392
Hyror parkeringsplatser	393 950	390 140
Bredband	2 040	2 040
Övriga intäkter	25 517	15 465
Pant- och överlåtelseavgifter	37 065	37 654
Ersättning övrigt	9 659	0
	9 786 923	9 491 554

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	805 987	638 255
Periodiskt underhåll	1 586 073	2 083 962
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	782 386	708 492
Uppvärmningskostnader	1 586 359	1 641 071
Vatten- och avloppsavgifter	345 027	352 080
Elavgifter	260 956	279 411
Renhållning	294 448	373 449
Snöröjning	49 406	10 801
Förbrukningsmaterial	5 006	32 077
Fastighetsförsäkringar	166 106	161 658
Kabel-TV	170 161	169 610
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	301 896	295 776
	6 353 811	6 746 642

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, och renhållning.

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	1	1
Män	1	1
	2	2
Lön lokalvårdare	156 913	179 355
Arvode till vicevärd	129 971	136 874
Arvode till styrelsen/arvode övriga tjänster	262 880	228 380
Sociala avgifter	116 879	95 418
	666 643	640 027

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 726 320	52 052 990
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	256 471	256 471
Årets anskaffningar	0	1 673 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 982 791	53 982 791
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 089 447	-30 002 667
Årets avskrivningar	-1 126 363	-1 086 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 215 810	-31 089 447
Mark	1 970 575	1 970 575
Utgående värde mark	1 970 575	1 970 575
Utgående redovisat värde	23 737 556	24 863 919
Taxeringsvärden byggnader	123 216 000	123 216 000
Taxeringsvärden mark	50 210 000	50 210 000
	173 426 000	173 426 000
Bokfört värde byggnader	21 766 981	22 893 344
Bokfört värde mark	1 970 575	1 970 575
	23 737 556	24 863 919

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 173 000 000 kr, lokaler 426 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	32 057 000	32 057 000
	32 057 000	32 057 000

Not 7 Pågående arbeten

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda utgifter	7 645	28 992
Under året nedlagda utgifter relining kulvertar loftgångar		3 288 677
Under året genomförda omfördelningar (kostnadsfördel)		-1 644 339
Under året genomförda omfördelningar (aktiveras)		-1 673 330
Under året nedlagda utgifter stambyte	0	7 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 645	7 645
Omklassificeringar	-7 645	
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-7 645	
Utgående redovisat värde	0	7 645

Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Kassa	87	87
Nordea företagskonto	4 726 455	3 461 894
Nordea sparkonto	2 078 970	2 078 970
	6 805 512	5 540 951

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek AB	0,30	2022-03-20	5 215 808
Nordea Hypotek AB	0,39	2022-03-19	7 958 000
Nordea Hypotek AB	0,39	2022-02-17	2 309 050
Nordea Hypotek AB	0,39	2022-02-17	8 115 370
			23 598 228
Kortfristig del av långfristig skuld			627 708

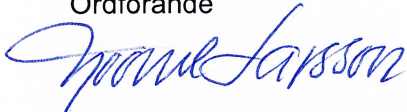
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 459 688 kr.

Not 10 Övriga skulder

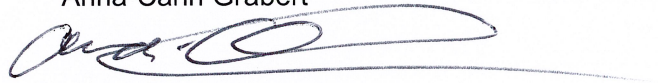
	2021-12-31	2020-12-31
Personskatt	30 633	7 413
Sociala avgifter	16 041	5 507
	46 674	12 920

Skogås 2022-05-31

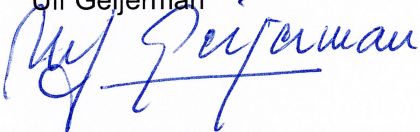
Yvonne Larsson
Ordförande



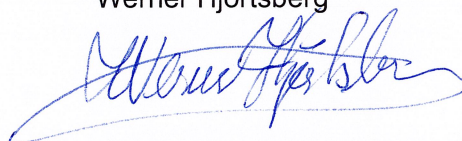
Anna-Carin Grabert



Ulf Geijerman



Werner Hjortsberg

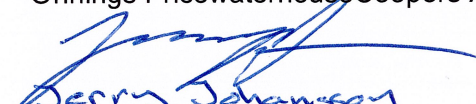


Inger Schwartz



Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Benny Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skogås 3, org.nr 712800-0218

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogås 3 för år 2021.

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 2021 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 Brf Skogås 3 för år 2021 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



försvärlig 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.

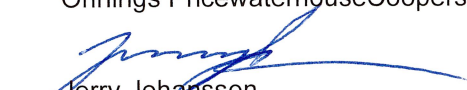
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 3 juni 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jerry Johansson
Auktoriserad revisor