

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sagoskogen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2057.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar, GA:1 och GA:2.

GA:1 omfattar garage med tillhörande gårdsbyggnad för entré och nödutrymning. Denna förvaltas tillsammans med fastigheterna Solägget 1 (Brf Sagobäcken) samt Hugo och Josefin 1 (Brf Körsbärsdalen). Föreningen disponerar 35 platser av 140.

GA:2, Agnes Cecilia, omfattar sopsugsanläggningen som är gemensam för samtliga fastigheter i Annedal. Föreningens andelstal är 1,6%.

Styrelsen

| | |
|--------------------------------|------------|
| Marja Mirjami Nurmi | Ordförande |
| Stig Evert Andersson | Ledamot |
| Anna Frida Lindström | Ledamot |
| John Erik Sjöman | Ledamot |
| Michaela Erika Nathalie Wallin | Ledamot |

| | |
|----------------------------|-----------|
| Peter Johan Haglund | Suppleant |
| Per Olof Christian Olofson | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|---------------|------------------|-----|
| Mats Blomgren | Ordinarie Extern | PwC |
|---------------|------------------|-----|

Valberedning

| | |
|---------------|-----------------|
| Peter Bjurén | Sammanställande |
| Katalin Dudas | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Opsis Kalopsis 1 | 2013 | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.
Tomträttsavtalet skrivs om 2021.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

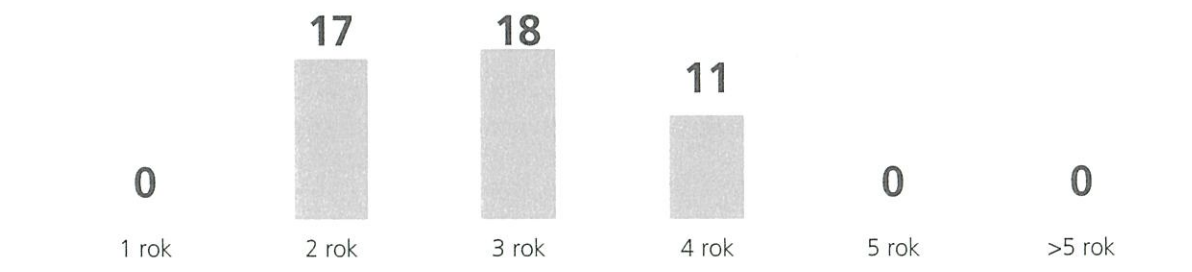
Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 268 m², varav 3 468 m² utgör lägenhetsyta och 800 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|-----------------------------|---|
| Föreningslokal | I fastigheten finns en föreningslokal för styrelsearbete. Föreningslokalen kan även hyras av medlemmarna. |

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2057. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|-------------------------|-------------|---------------------------|
| Stampolning | 2020 - 2021 | Planeras under vår/sommar |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|---------------------------|-----------|------------------|
| Målning av trapphus | 2023 | Vid behov |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

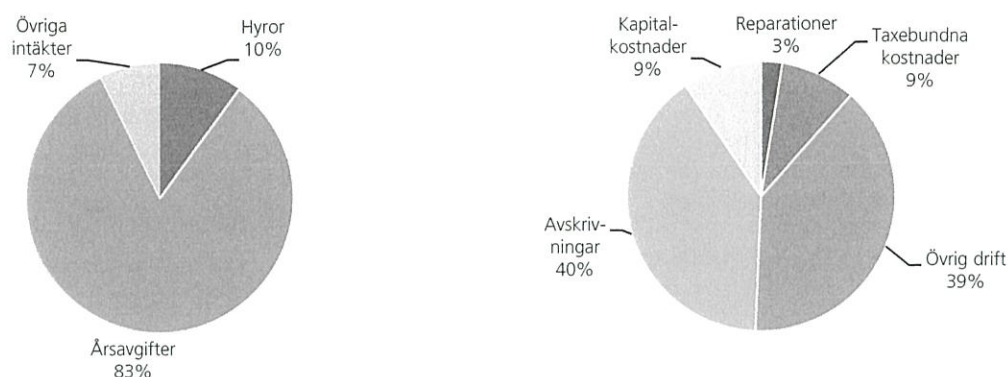
| Avtal | Leverantör |
|------------------------|------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Sveriges BostadsrättsCentrum |
| Teknisk förvaltning | Ekströms Allservice |
| Parkerings förvaltning | Q-Park |

Föreningens ekonomi

| | | |
|--|------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 401 007 | 1 998 223 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 916 489 | 2 905 020 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 35 742 | 0 |
| | 2 952 231 | 2 905 020 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 658 573 | 1 524 639 |
| Finansiella kostnader | 305 677 | 320 888 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 90 219 |
| Minskning av långfristiga skulder | 680 000 | 1 000 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 20 126 | 566 490 |
| | 2 664 377 | 3 502 236 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 688 861 | 1 401 007 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 287 855 | -597 216 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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 är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår. Fastighetsskatt för lokaler (garaget) utgår från och med fastställt värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.
- Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt för moms. Då föreningen använder sig av IMD för varmvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelse under året: 10 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 694 | 694 | 694 | 694 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 7 953 | 8 149 | 8 437 | 8 663 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 23 | 29 | 31 | 20 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 29 | 50 | 57 | 72 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 11 | 14 | 14 | 13 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 72 | 75 | 91 | 120 |
| Soliditet (%) | 81 | 80 | 79 | 79 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -336 | -343 | -330 | -415 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 903 | 2 904 | 2 912 | 2 938 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 468 m² bostäder och 800 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 73 715 000 | 0 | 0 | 73 715 000 |
| Upplåtelseavgifter | 46 006 000 | 0 | 0 | 46 006 000 |
| Fond för yttre underhåll | 570 225 | 86 700 | 0 | 483 525 |
| S:a bundet eget kapital | 120 291 225 | 86 700 | 0 | 120 204 525 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -3 092 395 | -86 700 | -343 137 | -2 662 558 |
| Årets resultat | -335 683 | -335 683 | 343 137 | -343 137 |
| S:a ansamlad förlust | -3 428 078 | -422 383 | 0 | -3 005 695 |
| S:a eget kapital | 116 863 147 | -335 683 | 0 | 117 198 830 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -335 683 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 005 695 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -86 700 |
| summa balanserat resultat | -3 428 078 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| att i ny räkning överförs | -3 428 078 |
|----------------------------------|-------------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 903 150 | 2 903 766 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 13 339 | 1 254 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 916 489 | 2 905 020 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 283 093 | -1 242 776 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -259 098 | -278 367 |
| Personalkostnader | Not 6 | -116 382 | -118 204 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 287 922 | -1 287 922 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 946 495 | -2 927 269 |
| RÖRELSERESULTAT | | -30 006 | -22 249 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -305 677 | -320 888 |
| Summa finansiella poster | | -305 677 | -320 888 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -335 683 | -343 137 |
| ÅRETS RESULTAT | | -335 683 | -343 137 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och tomträtt | Not 8,13 | 143 104 994 | 144 392 916 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 143 104 994 | 144 392 916 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 143 104 994 | 144 392 916 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 474 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 9 | 1 757 915 | 1 418 196 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 62 439 | 150 520 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 820 828 | 1 568 716 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 600 | 600 |
| Summa kassa och bank | | 600 | 600 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 821 428 | 1 569 316 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 144 926 422 | 145 962 232 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 119 721 000 | 119 721 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 570 225 | 483 525 |
| Summa bundet eget kapital | | 120 291 225 | 120 204 525 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 092 395 | -2 662 558 |
| Årets resultat | | -335 683 | -343 137 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 428 078 | -3 005 695 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 116 863 147 | 117 198 830 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 19 217 272 | 27 580 892 |
| Summa långfristiga skulder | | 19 217 272 | 27 580 892 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 8 363 620 | 680 000 |
| Leverantörsskulder | | 80 944 | 106 114 |
| Skatteskulder | | 28 881 | 38 800 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 372 559 | 357 596 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 846 004 | 1 182 510 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 144 926 422 | 145 962 232 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 120 år | 120 år |
| Energätgärder | 15 år | 15 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 408 322 | 2 408 322 |
| Hyror garage | 291 000 | 289 850 |
| Hyror förråd | 4 813 | 0 |
| Bredbandsintäkter | 121 440 | 121 440 |
| Varmvattenintäkter | 31 957 | 67 581 |
| Gemensamhetslokal | 45 600 | 16 550 |
| Öresutjämning | 18 | 24 |
| | 2 903 150 | 2 903 766 |

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------|---------------|--------------|
| Skattereduktion | 13 339 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 1 254 |
| | 13 339 | 1 254 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 72 855 | 76 975 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 20 467 | 15 229 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 5 913 | 0 |
| | Städning entreprenad | 40 296 | 39 444 |
| | Städning enligt beställning | 16 187 | 1 312 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 8 630 | 8 942 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 46 000 | 0 |
| | Hissbesiktning | 5 727 | 2 386 |
| | Myndighetstillsyn | 6 720 | 7 080 |
| | Gemensamma utrymmen | 1 516 | 1 796 |
| | Garage/parkering | 28 913 | 26 756 |
| | Sophantering | 4 325 | 0 |
| | Gård | 7 643 | 7 091 |
| | Serviceavtal | 36 692 | 34 549 |
| | Förbrukningsmateriel | 26 741 | 21 685 |
| | | 328 625 | 243 245 |
| | Reparationer | | |
| | Gemensamma utrymmen | 47 325 | 0 |
| | Sophantering/återvinning | 11 987 | 7 097 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 4 657 | 0 |
| | Ventilation | 1 675 | 0 |
| | Elinstallationer | 0 | 6 663 |
| | Hiss | 14 148 | 0 |
| | Vattenskada | 0 | 1 313 |
| | | 79 792 | 15 073 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 99 510 | 122 886 |
| | Värme | 122 233 | 211 895 |
| | Vatten | 46 936 | 60 582 |
| | Sophämtning/renhållning | 26 249 | 23 646 |
| | | 294 928 | 419 009 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 67 830 | 63 921 |
| | Självrisk | 0 | 1 800 |
| | Tomträttsavgäld | 426 000 | 426 000 |
| | Samfällighetsavgift | 64 809 | 52 618 |
| | | 558 639 | 544 339 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 21 110 | 21 110 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 283 093 | 1 242 776 |

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Tele- och datakommunikation | 147 835 | 154 116 |
| | Juridiska åtgärder | 438 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 1 800 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 31 250 | 31 250 |
| | Föreningskostnader | 438 | 865 |
| | Styrelseomkostnader | 0 | 580 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 11 733 |
| | Studieverksamhet | 1 238 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 66 012 | 65 004 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 6 000 | 0 |
| | Administration | 4 087 | 7 618 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 4 670 |
| | Konsultarvode | 0 | 2 531 |
| | | 259 098 | 278 367 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|---|----------------|----------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse | 94 600 | 93 000 |
| | Kostnadsersättningar | 185 | 278 |
| | Sociala kostnader | 21 597 | 24 926 |
| | | 116 382 | 118 204 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
|--------------|----------------------|------------------|------------------|
| | Byggnad | 1 257 333 | 1 257 333 |
| | Installationer | 30 589 | 30 589 |
| | | 1 287 922 | 1 287 922 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH TOMTRÄTT | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 151 338 837 | 150 880 000 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 458 837 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 151 338 837 | 151 338 837 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -6 945 921 | -5 657 999 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 257 333 | -1 257 333 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -8 203 254 | -6 915 332 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 143 104 994 | 144 392 916 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 69 111 000 | 69 111 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 37 000 000 | 37 000 000 |
| | | 106 111 000 | 106 111 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 104 000 000 | 104 000 000 |
| | Lokaler | 2 111 000 | 2 111 000 |
| | | 106 111 000 | 106 111 000 |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 48 978 | 17 789 |
| | Momsavräkning | 16 258 | 0 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 688 261 | 1 400 407 |
| | Fordringar | 4 418 | 0 |
| | | 1 757 915 | 1 418 196 |

| Not 10 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Telia | 62 439 | 35 812 |
| | Bidrag Solceller | 0 | 114 708 |
| | | 62 439 | 150 520 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 483 525 | 396 825 |
| | Reservering enligt stadgar | 86 700 | 86 700 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 570 225 | 483 525 |

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2020-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken | 0,980 % | 5 030 032 | 5 630 032 | 2023-04-30 |
| Handelsbanken | 1,100 % | 7 789 080 | 7 789 080 | 2022-04-30 |
| Handelsbanken | 1,170 % | 7 683 620 | 7 683 620 | 2021-03-30 |
| Handelsbanken | 1,090 % | 7 078 160 | 7 158 160 | 2022-04-30 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 27 580 892 | 28 260 892 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -8 363 620 | -680 000 | |
| | | 19 217 272 | 27 580 892 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 180 892 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 31 200 000 | 31 200 000 |

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Vatten | 15 950 | 15 216 |
| Arvoden | 75 471 | 73 499 |
| Sociala avgifter | 26 384 | 26 020 |
| Ränta | 32 309 | 32 872 |
| Avgifter och hyror | 222 445 | 209 989 |
| | 372 559 | 357 596 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Stamspolning är planerat till våren / sommaren 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 15/3 2021



Marja Mirjami Nurmi
Ordförande



Stig Evert Andersson
Ledamot



Anna Frida Lindström
Ledamot



John Erik Sjöman
Ledamot



Michaela Erika Nathalie Wallin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sagoskogen, org.nr 769620-5637

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sagoskogen för räkenskapsåret 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 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:

MB

- 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 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 Sagoskogen för räkenskapsåret 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 *Revisorers 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 30/4 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor