

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sagaskogen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sagoskogen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2016 och 2046.
- 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 att läsa om 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.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-12 hos Bolagsverket.

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 Körbärsdalen). Föreningen disponerar 32 platser av 140.

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

Styrelsen

Stig Andersson	Ledamot
Lina Blom	Ledamot
Per Olofson	Ledamot
Erik Sjöman	Ledamot
Johan Svanberg	Ledamot

Malin Fridh	Suppleant
Göran Tyrén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ingela Andersson	Ordinarie Extern	PwC
------------------	------------------	-----

Valberedning

Peter Bjurén	
Pär Fridh	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Opsis Kalopsis 1	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2021.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättsläg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 2 flerbostadshus.

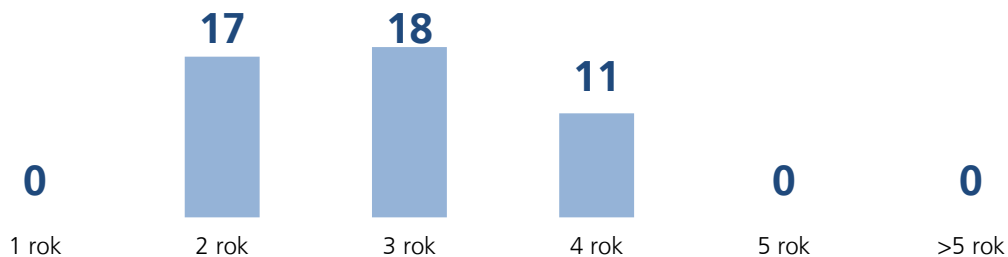
Värdeåret är 2014.

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

Föreningslokal

Kommentar

I fastigheten finns en föreningslokal för styrelsearbete. Föreningslokalen kan även hyras av medlemmarna.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

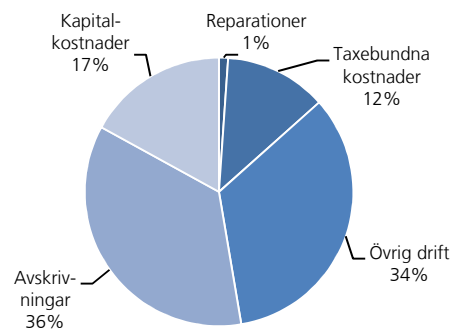
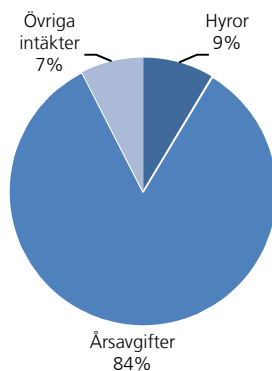
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning	Ekströms Allservice
Parkerings förvaltning	Q-Park

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	865 433	1 160 627
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 871 837	2 909 332
Finansiella intäkter	360	1 022
Minskning kortfristiga fordringar	428 567	0
	3 300 764	2 910 354
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 694 380	1 485 952
Finansiella kostnader	600 097	659 411
Ökning av kortfristiga fordringar	0	285 501
Minskning av långfristiga skulder	253 650	341 364
Minskning av kortfristiga skulder	181 771	433 320
	2 729 899	3 205 548
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 436 299	865 433
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	570 865	-295 194

*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 1 268 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

- Garantibesiktning har genomförts under februari månad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71 st

Tillkommande medlemmar: 12 st

Avgående medlemmar: 11 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	694	694	521
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 763	8 837	8 935
Elkostnad/m ² totalyta	20	15	18
Värmekostnad/m ² totalyta	65	89	60
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	15	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	141	190	139
Soliditet (%)	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-680	-492	-262
Nettoomsättning (tkr)	2 863	2 909	2 150

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	238 425	86 700	86 700	65 025
S:a bundet eget kapital	119 959 425	86 700	86 700	119 786 025
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-992 756	-86 700	-579 042	-327 014
Årets resultat	-679 613	-679 613	492 342	-492 342
S:a ansamlad förlust	-1 672 369	-766 313	-86 700	-819 356
S:a eget kapital	118 287 056	-679 613	0	118 966 669

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-679 613
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-906 056
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-86 700
summa balanserat resultat	-1 672 369

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 672 369
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 863 164	2 908 832
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 673	500
Summa rörelseintäkter		2 871 837	2 909 332
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 348 233	-1 326 225
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 531	-102 420
Personalkostnader	Not 6	-116 616	-57 307
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 257 333	-1 257 333
Summa rörelsekostnader		-2 951 713	-2 743 285
RÖRELSERESULTAT		-79 876	166 047
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		360	1 022
Räntekostnader och liknande resultatposter		-600 097	-659 411
Summa finansiella poster		-599 737	-658 389
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-679 613	-492 342
ÅRETS RESULTAT		-679 613	-492 342

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och tomträtt Not 8	147 736 667	148 994 000
Summa materiella anläggningstillgångar	147 736 667	148 994 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	147 736 667	148 994 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 312	260
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 453 597	1 117 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	194 826
Summa kortfristiga fordringar	1 454 909	1 312 610
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	600	600
Summa kassa och bank	600	600
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 455 509	1 313 210
SUMMA TILLGÅNGAR	149 192 176	150 307 210

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 721 000	119 721 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	238 425	65 025
Summa bundet eget kapital		119 959 425	119 786 025
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-992 756	-327 014
Årets resultat		-679 613	-492 342
Summa fritt eget kapital		-1 672 369	-819 356
SUMMA EGET KAPITAL		118 287 056	118 966 669
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	30 140 892	30 389 082
Summa långfristiga skulder		30 140 892	30 389 082
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	250 920	256 380
Leverantörsskulder		118 383	97 546
Skatteskulder		35 430	208 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	359 495	388 593
Summa kortfristiga skulder		764 228	951 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 192 176	150 307 210

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnad	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 408 322	2 408 322
Hyror garage	247 602	301 115
Bredbandsintäkter	121 440	121 440
Varmvattenintäkter	75 738	70 436
Gemensamhetslokal	9 300	7 500
Avgift andrahandsuthyrning	740	0
Öresutjämning	23	20
	2 863 164	2 908 832

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	5 649	500
Ersättning JM	3 023	
	8 673	500

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	69 919	220 625
	Fastighetskötsel beställning	14 548	3 038
	Städning entreprenad	36 781	0
	Städning enligt beställning	1 665	0
	Mattvätt/Hyrmattor	8 253	7 900
	Gemensamma utrymmen	4 188	829
	Garage	25 786	30 113
	Gård	13 084	2 323
	Serviceavtal	6 669	6 502
	Förbrukningsmateriel	1 316	21 403
		182 209	292 733
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	18 514	11 379
	Entré/trapphus	7 336	0
	Lås	2 806	0
	Ventilation	9 402	0
	Hiss	466	0
	Skador/klotter/skadegörelse	830	0
		39 354	11 379
	Taxebundna kostnader		
	El	85 616	53 394
	Värme	278 036	309 558
	Vatten	54 116	50 849
	Sophämtning/renhållning	17 132	31 681
	Grovsopor	1 956	0
		436 856	445 482
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	87 111	13 400
	Tomträttsavgäld	532 500	426 000
	Samfällighetsavgift	52 513	0
	Kabel-TV	0	119 491
		672 124	558 891
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 690	17 740
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 348 233	1 326 225
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	919	0
	Tele- och datakommunikation	151 559	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 200	25 000
	Föreningskostnader	831	0
	Styrelseomkostnader	118	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 936	4 625
	Förvaltningsarvode	59 139	70 000
	Administration	2 902	2 795
	Konsultarvode	4 928	0
		229 531	102 420

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	88 600	44 500
	Kostnadsersättningar	155	0
	Sociala kostnader	27 861	12 807
		116 616	57 307
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 257 333	1 257 333
		1 257 333	1 257 333
Not 8	BYGGNADER OCH TOMTRÄTT	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	150 880 000	150 880 000
	Utgående anskaffningsvärde	150 880 000	150 880 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 886 000	-628 667
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 257 333	-1 257 333
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 143 333	-1 886 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	147 736 667	148 994 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	64 769 000	54 774 000
	Taxeringsvärde mark	29 000 000	19 800 000
		93 769 000	74 574 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	92 000 000	72 800 000
	Lokaler	1 769 000	1 774 000
		93 769 000	74 574 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	0	60 656
	Skattekonto	17 898	192 035
	Klientmedel hos SBC	1 435 699	864 833
		1 453 597	1 117 524

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring		0	32 770
	Upplupna avg/hyresinkomster		0	48 864
	Tomträttsavgäld		0	106 500
	Samfällighetsavgift		0	6 692
			0	194 826

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början		65 025	0
	Reservering enligt stadgar		86 700	65 025
	Reservering enligt stämmobeslut		86 700	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		238 425	65 025

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	2016-12-31	2016-12-31			
	Handelsbanken	1,320 %	7 030 032	7 270 032	2019-04-30
	SEB	1,270 %	7 789 080	7 791 810	2018-04-28
	Handelsbanken	2,350 %	7 786 350	7 791 810	2017-04-30
	Handelsbanken	2,590 %	7 786 350	7 791 810	2018-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		30 391 812	30 645 462	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-250 920	-256 380	
			30 140 892	30 389 082	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 137 212 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER		2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar		31 200 000	31 200 000

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
	-	Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	El	0	5 126
	Värme	0	40 123
	Extern revisor	0	25 000
	Arvoden	72 496	28 395
	Sociala avgifter	23 800	8 922
	Ränta	39 787	53 579
	Garage	0	4 887
	Förutbetalda avgifter och hyror	223 412	222 561
		359 495	388 593

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 20 / 2 2017



Stig Andersson
Ledamot



Lina Blom
Ledamot



Per Olofson
Ledamot



Erik Sjöman
Ledamot



Johan Svanberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson
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 2016.

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 2016 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:

- 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 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka



tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kista den 29 mars 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ingela Andersson', is written over a faint, illegible stamp or watermark.

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor