



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Sagaskogen

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sagoskogen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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 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.

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 Kårsbärsdalen). 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 Lindahl	Ledamot	Flyttar i februari
Erik Sjöman	Ledamot	
Johan Svanberg	Ledamot	
Frej Delin	Suppleant	Flyttar i februari
Per Olofson	Suppleant	
Michaela Wallin	Suppleant	

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Frej Delin och Lina Lindahl.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

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

### Valberedning

Peter Bjurén	
Pär Fridh	Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-20.

Extra föreningsstämma hölls 2017-06-07, med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2017-09-13, med anledning av att det ekonomiska överskottet diskuterades.

### 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 bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

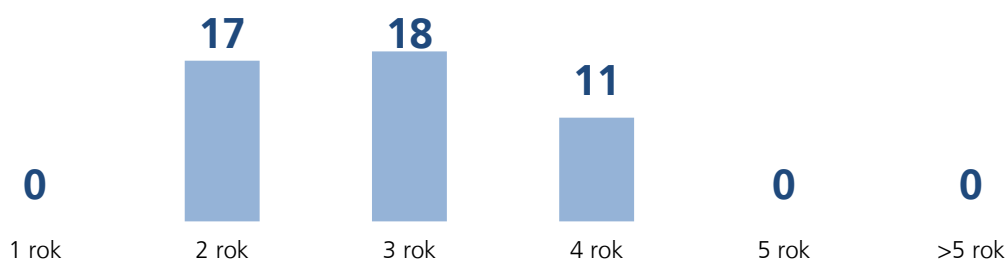
Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 268 m<sup>2</sup>, varav 3 468 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 800 m<sup>2</sup> 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 2016 och sträcker sig fram till 2057. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

## Avtal

## Leverantör

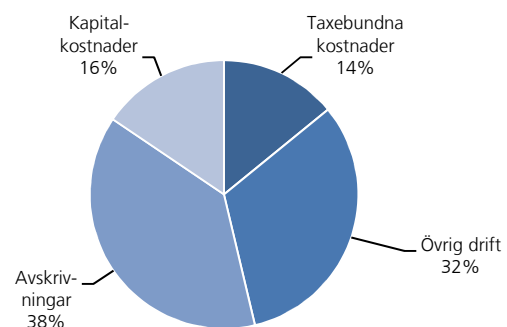
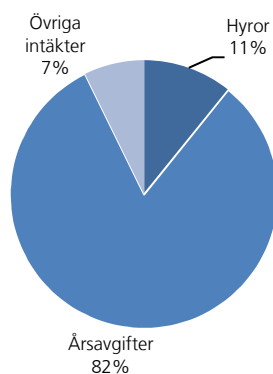
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning	Ekströms Allservice
Parkerings förvaltning	Q-Park

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 436 299</b>	<b>865 433</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 938 458	2 871 837
Finansiella intäkter	7	360
Minskning kortfristiga fordringar	697	428 567
	<b>2 939 162</b>	<b>3 300 764</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 582 652	1 694 380
Finansiella kostnader	513 411	600 097
Minskning av långfristiga skulder	348 190	253 650
Minskning av kortfristiga skulder	80 587	181 771
	<b>2 524 840</b>	<b>2 729 899</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 850 621</b>	<b>1 436 299</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>414 322</b>	<b>570 865</b>

\*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 1 315 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.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	694	694	694	521
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 663	8 763	8 837	8 935
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	20	15	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	72	65	89	60
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	13	15	9
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	120	141	190	139
Soliditet (%)	79	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-415	-680	-492	-262
Nettoomsättning (tkr)	2 938	2 863	2 909	2 150

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 468 m<sup>2</sup> bostäder och 800 m<sup>2</sup> lokaler.

### Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	73 715 000	0	0	73 715 000
Upplåtelseavgifter	46 006 000	0	0	46 006 000
Fond för yttre underhåll	325 125	86 700	0	238 425
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>120 046 125</b>	<b>86 700</b>	<b>0</b>	<b>119 959 425</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 759 069	-86 700	-679 613	-992 756
Årets resultat	-414 931	-414 931	679 613	-679 613
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 174 000</b>	<b>-501 631</b>	<b>0</b>	<b>-1 672 369</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>117 872 125</b>	<b>-414 931</b>	<b>0</b>	<b>118 287 056</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-414 931
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 672 369
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-86 700</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 174 000</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

<u>15 000</u>
<b>-2 159 000</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 938 449	2 863 164
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9	8 673
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 938 458</b>	<b>2 871 837</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 277 635	-1 348 233
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 265	-229 531
Personalkostnader	Not 6	-117 752	-116 616
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 257 333	-1 257 333
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 839 985</b>	<b>-2 951 713</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>98 473</b>	<b>-79 876</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-513 411	-600 097
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-513 404</b>	<b>-599 737</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-414 931</b>	<b>-679 613</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-414 931</b>	<b>-679 613</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och tomträtt Not 8	146 479 334	147 736 667
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>146 479 334</b>	<b>147 736 667</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>146 479 334</b>	<b>147 736 667</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	724	1 312
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 867 810	1 453 597
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 868 534</b>	<b>1 454 909</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	600	600
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>600</b>	<b>600</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 869 134</b>	<b>1 455 509</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>148 348 468</b>	<b>149 192 176</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		119 721 000	119 721 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	325 125	238 425
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 046 125</b>	<b>119 959 425</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 759 069	-992 756
Årets resultat		-414 931	-679 613
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 174 000</b>	<b>-1 672 369</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>117 872 125</b>	<b>118 287 056</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	29 798 162	30 140 892
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 798 162</b>	<b>30 140 892</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	245 460	250 920
Leverantörsskulder		65 188	118 383
Skatteskulder		35 380	35 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	332 153	359 495
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>678 181</b>	<b>764 228</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>148 348 468</b>	<b>149 192 176</b>

## 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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 408 022	2 408 322
Hyror garage	317 313	247 602
Bredbandsintäkter	121 440	121 440
Varmvattenintäkter	78 324	75 738
Gemensamhetslokal	9 600	9 300
Avgift andrahandsuthyrning	3 733	740
Öresutjämning	17	23
	<b>2 938 449</b>	<b>2 863 164</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	9	8 673
	<b>9</b>	<b>8 673</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	72 590	69 919
	Fastighetskötsel beställning	14 453	14 548
	Snöröjning/sandning	4 051	0
	Städning entreprenad	34 496	36 781
	Städning enligt beställning	0	1 665
	Mattvätt/Hyrmattor	8 160	8 253
	Gemensamma utrymmen	0	4 188
	Garage	28 233	25 786
	Gård	5 716	13 084
	Serviceavtal	24 756	6 669
	Förbrukningsmateriel	26 397	1 316
		<b>218 851</b>	<b>182 209</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Sophantering/återvinning	4 960	18 514
	Entré/trapphus	0	7 336
	Lås	0	2 806
	Ventilation	0	9 402
	Elinstallationer	3 145	0
	Hiss	5 201	466
	Skador/klotter/skadegörelse	7 484	830
		<b>20 790</b>	<b>39 354</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Mark/gård/utemiljö	15 000	0
		<b>15 000</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	84 353	85 616
	Värme	305 941	278 036
	Vatten	56 896	54 116
	Sophämtning/renhållning	18 242	17 132
	Grovsopor	0	1 956
		<b>465 432</b>	<b>436 856</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	52 985	87 111
	Tomträttsavgäld	426 000	532 500
	Samfällighetsavgift	60 887	52 513
		<b>539 872</b>	<b>672 124</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>17 690</b>	<b>17 690</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 277 635</b>	<b>1 348 233</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	0	919
	Tele- och datakommunikation	91 627	151 559
	Revisionsarvode extern revisor	28 613	4 200
	Föreningskostnader	1 184	831
	Styrelseomkostnader	0	118
	Fritids- och trivselkostnader	0	4 936
	Förvaltningsarvode	60 748	59 139
	Administration	2 805	2 902
	Konsultarvode	2 288	4 928
		<b>187 265</b>	<b>229 531</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	89 600	88 600
	Kostnadsersättningar	0	155
	Sociala kostnader	28 152	27 861
		<b>117 752</b>	<b>116 616</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	1 257 333	1 257 333
		<b>1 257 333</b>	<b>1 257 333</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH TOMTRÄTT	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	150 880 000	150 880 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>150 880 000</b>	<b>150 880 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 143 333	-1 886 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 257 333	-1 257 333
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 400 666</b>	<b>-3 143 333</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>146 479 334</b>	<b>147 736 667</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	64 769 000	64 769 000
	Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
		<b>93 769 000</b>	<b>93 769 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	92 000 000	92 000 000
	Lokaler	1 769 000	1 769 000
		<b>93 769 000</b>	<b>93 769 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	17 789	17 898
	Klientmedel hos SBC	1 850 021	1 435 699
		<b>1 867 810</b>	<b>1 453 597</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	238 425	65 025
	Reservering enligt stadgar	86 700	86 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	86 700
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>325 125</b>	<b>238 425</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,320 %	6 790 032	7 030 032	2019-04-30
	SEB	1,270 %	7 789 080	7 789 080	2018-04-28
	Handelsbanken	1,170 %	7 683 620	7 786 350	2021-03-30
	Handelsbanken	2,590 %	7 780 890	7 786 350	2018-04-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>30 043 622</b>	<b>30 391 812</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-245 460	-250 920	
			<b>29 798 162</b>	<b>30 140 892</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 816 322 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	31 200 000	31 200 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	73 497	72 496
	Sociala avgifter	26 020	23 800
	Ränta	32 305	39 787
	Avgifter och hyror	200 331	223 412
		<b>332 153</b>	<b>359 495</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


- Inga större underhållsarbeten är planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den 21 / 3 2018

  
Stig Andersson  
Ledamot

  
Lina Lindahl  
Ledamot

  
Erik Sjöman  
Ledamot

  
Johan Svanberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Mats Blomgren  
Extern 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 2017.

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 2017 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 2017 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 *Revisorernas 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 5 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 408 300	2 408 022	2 408 300
Hyror garage	300 000	317 313	300 000
Bredbandsintäkter	121 400	121 440	121 400
Varmvattenintäkter	75 000	78 324	70 000
Gemensamhetslokal	7 000	9 600	7 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 733	0
Öresutjämnning	0	17	0
Övriga intäkter	0	9	0
	<b>2 911 700</b>	<b>2 938 458</b>	<b>2 906 700</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-70 100	-72 590	-70 000
Fastighetskötsel beställning	-15 000	-14 453	-15 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-4 051	-20 000
Städning entreprenad	-38 500	-34 496	-40 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-1 000
Mattvätt/Hyrmattor	-8 200	-8 160	-8 200
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-1 500
Garage	-30 000	-28 233	-30 000
Gård	-8 000	-5 716	-10 000
Serviceavtal	-22 000	-24 756	-38 800
Förbrukningsmateriel	-1 500	-26 397	-2 000
	<b>-216 300</b>	<b>-218 851</b>	<b>-236 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-10 000
Sophantering/återvinning	0	-4 960	-10 000
Elinstallationer	0	-3 145	0
Hiss	0	-5 201	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 484	0
	<b>-20 000</b>	<b>-20 790</b>	<b>-20 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Mark/gård/utemiljö	-20 000	-15 000	0
	<b>-20 000</b>	<b>-15 000</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-85 000	-84 353	-85 000
Värme	-340 000	-305 941	-330 000
Vatten	-58 400	-56 896	-56 000
Sophämtning/renhållning	-20 000	-18 242	-20 000
Grovsopor	-2 000	0	-5 000
	<b>-505 400</b>	<b>-465 432</b>	<b>-496 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-48 000	-52 985	-48 000
Tomträttsavgäld	-426 000	-426 000	-426 000
Samfällighetsavgift	-53 000	-60 887	-49 000
	<b>-527 000</b>	<b>-539 872</b>	<b>-523 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-17 690	-17 690	-17 700
	<b>-17 690</b>	<b>-17 690</b>	<b>-17 700</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-138 000	-91 627	-126 000
Revisionsarvode extern revisor	-29 500	-28 613	-25 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 184	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-63 000	-60 748	-61 500
Administration	-3 000	-2 805	-3 000
Konsultarvode	0	-2 288	0
	<b>-240 500</b>	<b>-187 265</b>	<b>-225 500</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-91 000	-89 600	-90 000
Arbetsgivaravgifter	-28 600	-28 152	-28 000
	<b>-119 600</b>	<b>-117 752</b>	<b>-118 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 257 333	-1 257 333	-1 257 333
	<b>-1 257 333</b>	<b>-1 257 333</b>	<b>-1 257 333</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 923 823</b>	<b>-2 839 985</b>	<b>-2 894 033</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-12 123</b>	<b>98 473</b>	<b>12 667</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Skatteränta ej skattepliktig	0	7	0
Låneräntor	-460 000	-513 332	-560 000
Räntekostnader skattekonto	0	-66	0
Övriga räntekostnader	0	-13	0
	<b>-460 000</b>	<b>-513 404</b>	<b>-560 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-472 123</b>	<b>-414 931</b>	<b>-547 333</b>