

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sagoskogen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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

Per Olof Christian Olofson	Suppleant
Michaela Erika Nathalie Wallin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Peter Bjurén	Sammankallande
Katalin Dudas	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

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

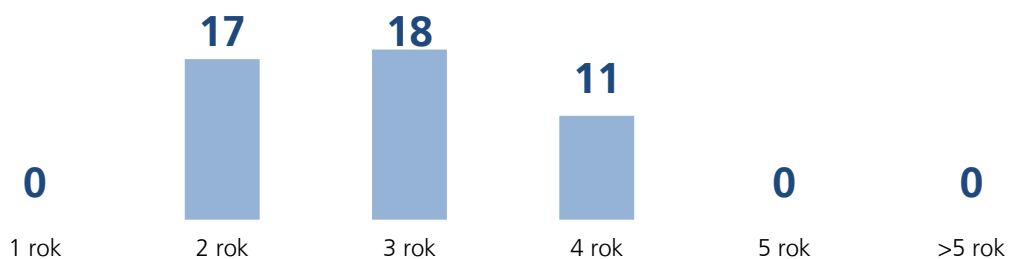
Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

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 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus	2023	Vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

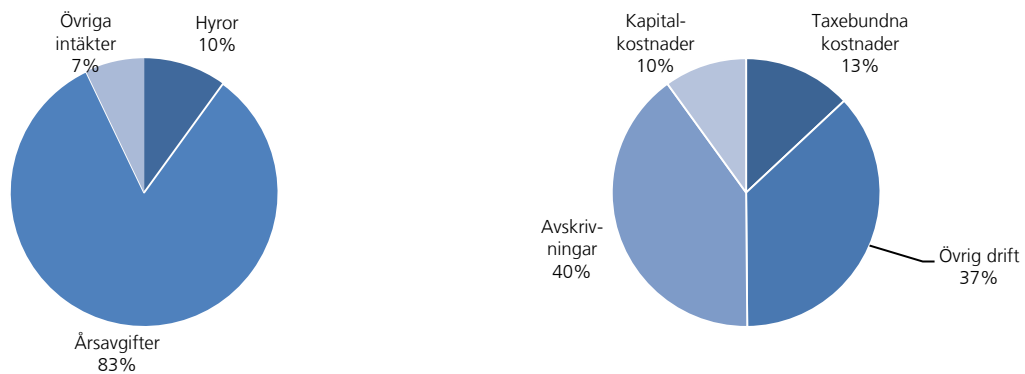
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning	Ekströms Allservice
Parkerings förvaltning	Q-Park

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 998 223	1 850 621
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 905 020	2 913 692
Ökning av kortfristiga skulder	0	636 279
	2 905 020	3 549 971
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 524 639	1 598 223
Finansiella kostnader	320 888	388 294
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	573 545
Ökning av kortfristiga fordringar	90 219	59 577
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	782 730
Minskning av kortfristiga skulder	566 490	0
	3 502 236	3 402 369
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 401 007	1 998 223
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-597 216	147 602

*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 1 377 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

- I början av 2019 har solceller installerats. Beräknad livslängd för anläggningen är minst 15 år, och investeringen beräknas vara återbetald efter ca 10 år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelser under året: 4st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	694	694	694	694
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 149	8 437	8 663	8 763
Elkostnad/m ² totalyta	29	31	20	20
Värmekostnad/m ² totalyta	50	57	72	65
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	14	13	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	91	120	141
Soliditet (%)	80	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-343	-330	-415	-680
Nettoomsättning (tkr)	2 904	2 912	2 938	2 863

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	483 525	86 700	0	396 825
S:a bundet eget kapital	120 204 525	86 700	0	120 117 825
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 662 558	-86 700	-330 158	-2 245 700
Årets resultat	-343 137	-343 137	330 158	-330 158
S:a ansamlad förlust	-3 005 695	-429 837	0	-2 575 858
S:a eget kapital	117 198 830	-343 137	0	117 541 967

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-343 137
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 575 858
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-86 700
summa balanserat resultat	-3 005 695

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 005 695
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 903 766	2 911 867
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 254	1 825
Summa rörelseintäkter		2 905 020	2 913 692
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 242 776	-1 221 557
Övriga externa kostnader	Not 5	-278 367	-259 595
Personalkostnader	Not 6	-118 204	-117 071
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 287 922	-1 257 333
Summa rörelsekostnader		-2 927 269	-2 855 556
RÖRELSERESULTAT		-22 249	58 136
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 888	-388 294
Summa finansiella poster		-320 888	-388 294
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-343 137	-330 158
ÅRETS RESULTAT		-343 137	-330 158

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och tomträtt	Not 8 144 392 916	145 222 001
Pågående byggnation	Not 9 0	573 545
Summa materiella anläggningstillgångar	144 392 916	145 795 546
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	144 392 916	145 795 546
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	111
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 418 196	2 015 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 150 520	60 190
Summa kortfristiga fordringar	1 568 716	2 075 713
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	600	600
Summa kassa och bank	600	600
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 569 316	2 076 313
SUMMA TILLGÅNGAR	145 962 232	147 871 859

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 721 000	119 721 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	483 525	396 825
Summa bundet eget kapital		120 204 525	120 117 825
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 662 558	-2 245 700
Årets resultat		-343 137	-330 158
Summa fritt eget kapital		-3 005 695	-2 575 858
SUMMA EGET KAPITAL		117 198 830	117 541 967
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	27 580 892	22 630 860
Summa långfristiga skulder		27 580 892	22 630 860
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	680 000	6 630 032
Leverantörsskulder		106 114	692 295
Skatteskulder		38 800	35 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	357 596	341 325
Summa kortfristiga skulder		1 182 510	7 699 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 962 232	147 871 859

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	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Energiåtgärder	15 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 408 322	2 408 322
Hyror garage	289 850	295 059
Bredbandsintäkter	121 440	121 440
Varmvattenintäkter	67 581	65 526
Gemensamhetslokal	16 550	21 500
Öresutjämning	24	20
	2 903 766	2 911 867

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1 254	1 825
	1 254	1 825

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	76 975	70 024
	Fastighetskötsel beställning	15 229	12 472
	Städning entreprenad	39 444	38 412
	Städning enligt beställning	1 312	656
	Mattvätt/Hyrmattor	8 942	8 340
	Hissbesiktning	2 386	0
	Myndighetstillsyn	7 080	0
	Gemensamma utrymmen	1 796	179
	Garage	26 756	28 405
	Gård	7 091	5 610
	Serviceavtal	34 549	24 971
	Förbrukningsmateriel	21 685	17 182
		243 245	206 252
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	7 097	7 611
	Lås	0	248
	Elinstallationer	6 663	1 825
	Vattenskada	1 313	0
		15 073	9 684
	Taxebundna kostnader		
	El	122 886	132 925
	Värme	211 895	242 956
	Vatten	60 582	59 575
	Sophämtning/renhållning	23 646	20 201
		419 009	455 657
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 921	57 237
	Självrisk	1 800	0
	Tomträttsavgäld	426 000	426 000
	Samfällighetsavgift	52 618	49 037
		544 339	532 274
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 110	17 690
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 242 776	1 221 557
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	154 116	145 972
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	31 250
	Föreningskostnader	865	388
	Styrelseomkostnader	580	0
	Fritids- och trivselkostnader	11 733	299
	Förvaltningsarvode	65 004	63 019
	Administration	7 618	13 292
	Korttidsinventarier	4 670	0
	Konsultarvode	2 531	5 375
		278 367	259 595

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	93 000	91 000
	Kostnadsersättningar	278	0
	Sociala kostnader	24 926	26 071
		118 204	117 071
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 257 333	1 257 333
	Installationer	30 589	0
		1 287 922	1 257 333
Not 8	BYGGNADER OCH TOMTRÄTT	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	150 880 000	150 880 000
	Nyanskaffningar	458 837	0
	Utgående anskaffningsvärde	151 338 837	150 880 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 657 999	-4 400 666
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 257 333	-1 257 333
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 915 332	-5 657 999
	Planenligt restvärde vid årets slut	144 392 916	145 222 001
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 111 000	64 769 000
	Taxeringsvärde mark	37 000 000	29 000 000
		106 111 000	93 769 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	104 000 000	92 000 000
	Lokaler	2 111 000	1 769 000
		106 111 000	93 769 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad, solceller	0	573 545
		0	573 545

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto		17 789	17 789	
	Klientmedel hos SBC		1 400 407	1 997 623	
			1 418 196	2 015 412	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31	
	Parkeringsintäkter		0	25 150	
	Telia		35 812	35 040	
	Bidrag Solceller		114 708	0	
			150 520	60 190	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början		396 825	325 125	
	Reservering enligt stadgar		86 700	86 700	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-15 000	
	Vid årets slut		483 525	396 825	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Handelsbanken	0,980 %	5 630 032	6 550 032	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 %	7 158 160	7 238 160	2022-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		28 260 892	29 260 892	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-680 000	-6 630 032	
			27 580 892	22 630 860	
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31	
	Fastighetsinteckningar		31 200 000	31 200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 860 892 kr.

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

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	15 216	0
	Arvoden	73 499	73 499
	Sociala avgifter	26 020	26 020
	Ränta	32 872	35 552
	Avgifter och hyror	209 989	203 839
	Parkering	0	2 415
		357 596	341 325


Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


- Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 18/3 2020


Marja Mirjami Nurmi
Ordförande


Stig Evert Andersson
Ledamot


Anna Frida Lindström
Ledamot


John Erik Sjöman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/4 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Mats Blomgren
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sagoskogen, org.nr 769616-9775

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sagoskogen för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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:

AB

- 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. Risker 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 2019 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 den 10 April 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE