

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sagoskogen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 bostadslägenhet 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 kommer 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 2018-03-15 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 Körsbärsdalen). Föreningen disponerar 32 platser av 140.

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

Styrelsen

Stig Evert Andersson	Ledamot
Anna Frida Lindström	Ledamot
Marja Mirjami Nurmi	Ledamot
John Erik Sjöman	Ledamot
Johan Oskar Svanberg	Ledamot

Per Olof Christian Olofson	Suppleant
Michaela Erika Nathalie Wallin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Peter Bjurén	
Pär Fridh	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Opsis Kalöpsis 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

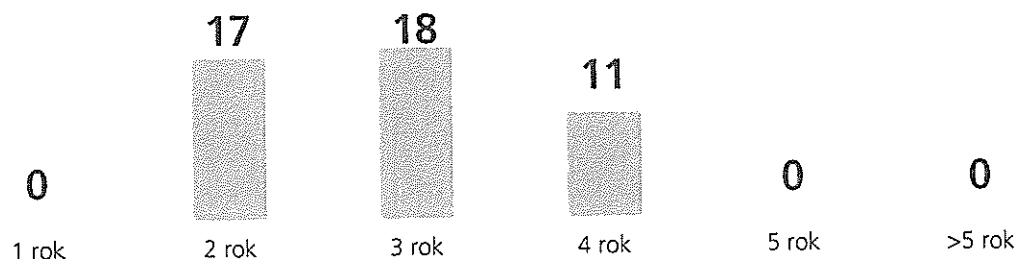
Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2014.

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.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

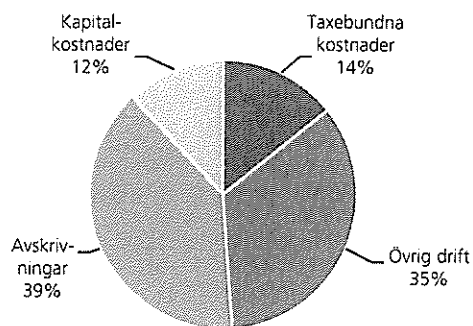
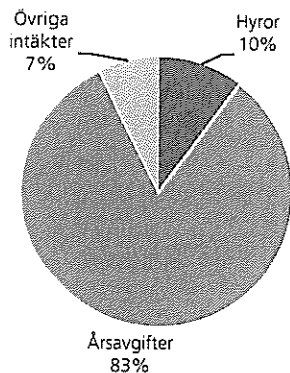
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning	Ekströms Allservice
Parkerings förvaltning	Q-Park

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 850 621	1 436 299
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 913 692	2 938 458
Finansiella intäkter	0	7
Minskning kortfristiga fordringar	0	697
Ökning av kortfristiga skulder	636 279	0
	3 549 971	2 939 162
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 598 223	1 582 652
Finansiella kostnader	388 294	513 411
Ökning av materiella anläggningstillgångar	573 545	0
Ökning av kortfristiga fordringar	59 577	0
Minskning av långfristiga skulder	782 730	348 190
Minskning av kortfristiga skulder	0	80 587
	3 402 369	2 524 840
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 998 223	1 850 621
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	147 602	414 322

*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 1 337 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 slutet av 2018 installerades solceller som innebär att föreningen kommer att täcka stor del av behovet med egenproducerad el.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	694	694	694	694
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 437	8 663	8 763	8 837
Elkostnad/m ² totalyta	31	20	20	15
Värmekostnad/m ² totalyta	57	72	65	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	13	13	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	120	141	190
Soliditet (%)	79	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-330	-415	-680	-492
Nettoomsättning (tkr)	2 912	2 938	2 863	2 909

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
Uppplåtelseavgifter	46 006 000	0	0	46 006 000
Fond för yttre underhåll	396 825	86 700	-15 000	325 125
S:a bundet eget kapital	120 117 825	86 700	-15 000	120 046 125
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 245 700	-86 700	-399 931	-1 759 069
Årets resultat	-330 158	-330 158	414 931	-414 931
S:a ansamlad förlust	-2 575 858	-416 858	15 000	-2 174 000
S:a eget kapital	117 541 967	-330 158	0	117 872 125

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-330 158
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 159 000
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-86 700
summa balanserat resultat	-2 575 858

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 575 858
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 911 867	2 938 449
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 825	9
Summa rörelseintäkter		2 913 692	2 938 458
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 221 557	-1 277 635
Övriga externa kostnader	Not 5	-259 595	-187 265
Personalkostnader	Not 6	-117 071	-117 752
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 257 333	-1 257 333
Summa rörelsekostnader		-2 855 556	-2 839 985
RÖRELSERESULTAT		58 136	98 473
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-388 294	-513 411
Summa finansiella poster		-388 294	-513 404
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-330 158	-414 931
ÅRETS RESULTAT		-330 158	-414 931

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	Not 8	145 222 001	146 479 334
Pågående byggnation	Not 9	573 545	0
Summa materiella anläggningstillgångar		145 795 546	146 479 334
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		145 795 546	146 479 334
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		111	724
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 015 412	1 867 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	60 190	0
Summa kortfristiga fordringar		2 075 713	1 868 534
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		600	600
Summa kassa och bank		600	600
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 076 313	1 869 134
SUMMA TILLGÅNGAR		147 871 859	148 348 468

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 721 000	119 721 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	396 825	325 125
Summa bundet eget kapital		120 117 825	120 046 125
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 245 700	-1 759 069
Årets resultat		-330 158	-414 931
Summa fritt eget kapital		-2 575 858	-2 174 000
SUMMA EGET KAPITAL		117 541 967	117 872 125
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	22 630 860	29 798 162
Summa långfristiga skulder		22 630 860	29 798 162
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 630 032	245 460
Leverantörsskulder		692 295	65 188
Skatteskulder		35 380	35 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	341 325	332 153
Summa kortfristiga skulder		7 699 032	678 181
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 871 859	148 348 468

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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 408 322	2 408 022
Hyror garage	295 059	317 313
Bredbandsintäkter	121 440	121 440
Varmvattenintäkter	65 526	78 324
Gemensamhetslokal	21 500	9 600
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 733
Öresutjämning	20	17
	2 911 867	2 938 449

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	1 825	9
	1 825	9

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	70 024	72 590
	Fastighetskötsel beställning	12 472	14 453
	Snöröjning/sandning	0	4 051
	Städning entreprenad	38 412	34 496
	Städning enligt beställning	656	0
	Mattvätt/Hyrmattor	8 340	8 160
	Gemensamma utrymmen	179	0
	Garage	28 405	28 233
	Gård	5 610	5 716
	Serviceavtal	24 971	24 756
	Förbrukningsmateriel	17 182	26 397
		206 252	218 851
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	7 611	4 960
	Lås	248	0
	Elinstallationer	1 825	3 145
	Hiss	0	5 201
	Skador/klotter/skadegörelse	0	7 484
		9 684	20 790
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	0	15 000
		0	15 000
	Taxebundna kostnader		
	El	132 925	84 353
	Värme	242 956	305 941
	Vatten	59 575	56 896
	Sophämtning/renhållning	20 201	18 242
		455 657	465 432
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 237	52 985
	Tomträttsavgäld	426 000	426 000
	Samfällighetsavgift	49 037	60 887
		532 274	539 872
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 690	17 690
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 221 557	1 277 635
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	145 972	91 627
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	28 613
	Föreningskostnader	388	1 184
	Fritids- och trivselkostnader	299	0
	Förvaltningsarvode	63 019	60 748
	Administration	13 292	2 805
	Konsultarvode	5 375	2 288
		259 595	187 265

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
	Styrelse	91 000	89 600
	Sociala kostnader	26 071	28 152
		117 071	117 752
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 257 333	1 257 333
		1 257 333	1 257 333
Not 8	BYGGNADER OCH TOMTRÄTT	2018-12-31	2017-12-31
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	-4 400 666	-3 143 333
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 257 333	-1 257 333
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 657 999	-4 400 666
	Planenligt restvärde vid årets slut	145 222 001	146 479 334
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	64 769 000	64 769 000
	Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
		93 769 000	93 769 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	92 000 000	92 000 000
	Lokaler	1 769 000	1 769 000
		93 769 000	93 769 000
Fastigheten är upplåten med tomträtt.			
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad, solceller	573 545	0
		573 545	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	17 789	17 789
	Klientmedel hos SBC	1 997 623	1 850 021
		2 015 412	1 867 810

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Parkeringsintäkter	25 150	0
	Telia	35 040	0
		60 190	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	325 125	238 425
	Reservering enligt stadgar	86 700	86 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-15 000	0
	Vid årets slut	396 825	325 125

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
			2018-12-31	2017-12-31	
	Handelsbanken	1,320 %	6 550 032	6 790 032	2019-04-30
	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 %	7 238 160	7 780 890	2022-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		29 260 892	30 043 622	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 630 032	-245 460	
			22 630 860	29 798 162	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 660 892 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 200 000	31 200 000

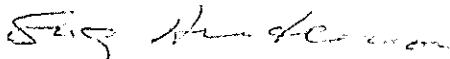
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	73 499	73 497
	Sociala avgifter	26 020	26 020
	Ränta	35 552	32 305
	Avgifter och hyror	203 839	200 331
	Parkering	2 415	0
		341 325	332 153

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

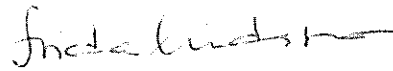
- Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 20/2 2019



Stig Evert Andersson
Ledamot



Anna Frida Lindström
Ledamot



Marja Mirjami Nurmi
Ledamot



John Erik Sjöman
Ledamot



Johan Oskar Svanberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/4 2019
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 2018.

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 2018 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 2018 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 revisionsd 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.

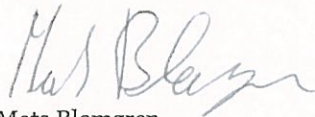
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Stockholm den 10 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Till handlingarna !