

BRF SAGOSKOGEN

Org nr 769620-5637

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Sagoskogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2015 t.o.m. den 31 december 2015, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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 kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

#### Föreningens tomträtt

Föreningen har den 10 december 2013 förvärvat tomträtt till fastigheten Opsis Kalopsis 1 i Stockholms kommun. Innehavet är inskrivet den 23 december 2013. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den första april 2021. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal kan träffas senast tolv månader dessförinnan.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem till sex våningar med totalt 46 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 3468 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 32 garageplatser i GA:1. Det finns även två öppna parkeringsplatser utan motorvärmare som endast får arrenderas ut till medlemmar med handikapptillstånd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

#### Gemensamma utrymmen

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

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar.

Hugo och Josefin GA:1 som omfattar garage och gårdsbyggnad för entré och nödutrymning tillsammans med fastigheterna Solägget 1 samt Hugo och Josefin 1 (Brf Sagobäcken och Brf Körsbärsdalen). GA:1 förvaltas genom samfällighetsförening, denna förrättning är klar då den avslutades den 26 april 2013. Föreningens andelstal är 32/140.

GA:2 Sopsugsanläggning gemensam med övriga fastigheter inom Annedal. Överenskommelse avseende inrättande av GA:2 för sopsuganläggning undertecknades den 19 november 2014.

#### Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande 25 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet.

Under år 2015 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är därefter 729 kr/m<sup>2</sup>

### *Föreningens skattemässiga status*

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat tomträtten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att tomträtten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2014 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2014.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler (garaget) utgår från och med fastställt värdeår.

### **Förvaltning**

#### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gällde till den 31 december 2015. Ny teknisk förvaltare fr.o.m. 2016-01-01 är Ekströms Allservice AB.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 24 000 kronor per år.

#### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2015. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2016 är SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

#### *Parkeringsförvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med Mobil Park om förvaltning av föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 31 december 2016.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

#### ***Föreningens ekonomi***

##### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 341 364 kronor (213 174 kr) vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 150 880 000 kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Föreningen har gjort första läsningen för en stadgeändring till följd av de nya redovisningsreglerna, se ny god redovisningssed nedan. Styrelsen har beslutat om att stadgeändringen kommer att genomföras efter beslut på ordinarie föreningsstämma för 2015 (förutsatt att 2/3 av de röstade röstar för beslutet).

Under året har fem (två) bostadsrätter överlåtits.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	72
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	71

#### *Styrelse*

Styrelsen har efter föreningsstämman den 22 april 2015 haft följande sammansättning:

Mikaela Söderlund	Ledamot	Ordförande
Erik Sjöman	Ledamot	
Lina Blom	Ledamot	
Stig Andersson	Ledamot	
Johan Svanberg	Ledamot	
Johanna Svartz	Suppleant	
Göran Tyrén	Suppleant	
Per Olofson	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Lennart Wirén ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit nio (nio) protokollförda sammanträden.

På ordinarie föreningsstämma för 2014 antogs första läsningen för nya stadgar. Stadgeändringen kommer att genomföras efter andra genomläsningen på ordinarie föreningsstämma för 2015.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

#### *Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Ingela Andersson

Hans Norman      Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

#### *Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 november 2012.

## Flerårsöversikt

### *Ny god redovisningssed*

För räkenskapsår som påbörjades efter den 1 januari 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden klargjorde den 28 april 2014 att progressiv avskrivningsplan för byggnad och tomträtt inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader och tomträtt enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 fr.o.m. räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. Detta har medfört att kostnaden för de årliga avskrivningarna har ökat och i många föreningar resulterat i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årliga avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-492	-262
Årets bokförda avskrivningar på byggnad och tomträtt tkr	<u>1 257</u>	<u>628</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	765	366
Årets amorteringar tkr	<u>-341</u>	<u>-213</u>
Årets likvidöverskott tkr (Se not 2 för en utförlig analys av årets förändring av likvida medel)	424	153

### *Nyckeltal*

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning tkr	2 909	2 150
Resultat efter finansiella poster tkr	-492	-262
Soliditet %	79	79
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea kr	42 962	43 325
Lån per m <sup>2</sup> boarea kr	8 837	8 935
Genomsnittlig skuldränta %	2,15	2,23
Fastighetens belåningsgrad %	20,56	20,62

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-327 014
Årets resultat	-492 342
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-819 356

Totalt	-819 356
--------	----------

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	86 700
Balanseras i ny räkning	-906 056

Totalt	-819 356
--------	----------

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt tilläggsupplysningar inklusive förändring av likvida medel.

---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 3	2 908 832	2 149 557
Övriga rörelseintäkter	Not 4	500	191 200
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 909 332</b>	<b>2 340 757</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 5	-1 326 225	-1 146 455
Övriga externa kostnader	Not 6	-102 420	-309 203
Personalkostnader	Not 7	-57 307	-37 233
Avskrivningar	Not 8	-1 257 333	-628 667
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 743 285</b>	<b>-2 121 558</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>166 047</b>	<b>219 199</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 022	604
Räntekostnader och liknande resultatposter		-659 411	-481 792
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-658 389</b>	<b>-481 188</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-492 342</b>	<b>-261 989</b>

Resultaträkningen för 2014 speglar perioden 1 april 2014 - 31 december 2014 med undantag för fastighetsskatt som avser hela 2014.

---

## Balansräkning

---

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och tomträtt Not 9	148 994 000	150 251 333
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>148 994 000</b>	<b>150 251 333</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>148 994 000</b>	<b>150 251 333</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	260	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 117 524	1 121 626
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 11	194 826	162 276
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 312 610</b>	<b>1 283 902</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	600	39 001
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>600</b>	<b>39 001</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 313 210</b>	<b>1 322 903</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>150 307 210</b>	<b>151 574 236</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		119 721 000	119 721 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	65 025	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>119 786 025</b>	<b>119 721 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-327 014	0
Årets resultat		-492 342	-261 989
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-819 356</b>	<b>-261 989</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>118 966 669</b>	<b>119 459 011</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	30 389 082	30 560 478
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 389 082</b>	<b>30 560 478</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	256 380	426 348
Leverantörsskulder		97 546	54 770
Skatteskulder		208 940	191 200
Övriga skulder		0	430 256
Upppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	388 593	452 173
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>951 459</b>	<b>1 554 747</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>150 307 210</b>	<b>151 574 236</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar	Not 14	31 200 000	31 200 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



---

## Tilläggsupplysningar

---

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### **Anläggningstillgångar**

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Enligt BFNAR 2009:1 ses byggnad och tomträtt som en avskrivningsenhet med en gemensam bedömd nyttjandeperiod. Totalt nedlagda produktionskostnader minskat med avskrivningar redovisas i balansräkningen som Byggnad och tomträtt.

#### Avskrivningsprincip

Byggnader och tomträtt skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

### **Övrigt**

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### **Anställda**

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

Styrelsearvoden och andra ersättningar har uppgått till 44 500 (28 255) kronor samt sociala kostnader till 12 807 (8 878) kronor. Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader har uppgått till 57 307 (37233) kronor.

#### **Betald skatt**

Betald skatt beräknas som förändring av skatteskuld.

#### **Likvida medel**

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt likvida medel på klientmedelskonto hos förvaltaren.

## Not 2 Förändring av likvida medel

Rapporten över förändring av likvida medel har upprättats enligt direkt metod. Det redovisade förändringar av likvida medel omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

### Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 160 627</b>	<b>38 651</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 909 332	2 340 757
Finansiella intäkter	1 022	604
Minskning kortfristiga fordringar	0	575 235
Medlemsinsatser	0	115 681 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 128 399
	<b>2 910 354</b>	<b>119 725 995</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 485 952	1 492 891
Finansiella kostnader	659 411	481 792
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	49 880 000
Ökning av kortfristiga fordringar	285 501	0
Minskning av långfristiga skulder	341 364	66 749 336
Minskning av kortfristiga skulder	433 320	0
	<b>3 205 548</b>	<b>118 604 019</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>865 433</b>	<b>1 160 627</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-295 194</b>	<b>1 121 976</b>

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

<b>Not 3</b>	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	2 408 322	1 806 241
	Hyror garage	301 115	233 456
	Bredbandsintäkter	121 440	91 080
	Vattenintäkter	70 436	18 166
	Gemensamhetslokal	7 500	600
	Öresutjämning	20	13
		<b>2 908 832</b>	<b>2 149 557</b>

<b>Not 4</b>	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	500	191 200
		<b>500</b>	<b>191 200</b>

<b>Not 5</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	220 625	165 468
	Fastighetskötsel beställning	3 038	0
	Mattvätt/Hyrmattor	7 900	3 950
	Gemensamma utrymmen	829	6 227
	Garage	30 113	23 348
	Gård	2 323	0
	Serviceavtal	6 502	4 751
	Förbrukningsmateriel	21 403	1 327
		<b>292 733</b>	<b>205 072</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Sophantering/återvinning	11 379	0
	Lås	0	790
		<b>11 379</b>	<b>790</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	53 394	62 785
	Värme	309 558	208 198
	Vatten	50 849	32 743
	Sophämtning/renhållning	31 681	21 000
		<b>445 482</b>	<b>324 726</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	13 400	9 572
	Tomträttsavgäld	426 000	319 500
	Samfällighetsavgift	0	6 000
	Kabel-TV	119 491	89 595
		<b>558 891</b>	<b>424 667</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>17 740</b>	<b>191 200</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 326 225</b>	<b>1 146 455</b>

<b>Not 6</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Revisionsarvode extern revisor	25 000	9 000
	Föreningskostnader	0	100
	Styrelseomkostnader	0	133
	Fritids- och trivselkostnader	4 625	2 858
	Förvaltningsarvode	70 000	52 500
	Administration	2 795	4 151
	Övriga driftskostnader	0	240 461
		<b>102 420</b>	<b>309 203</b>

<b>Not 7</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	44 500	28 255
	Kostnadsersättningar	0	100
	Sociala kostnader	12 807	8 878
		<b>57 307</b>	<b>37 233</b>

<b>Not 8</b>	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnader och tomträtt	1 257 333	628 667
		<b>1 257 333</b>	<b>628 667</b>

<b>Not 9</b>	BYGGNADER OCH TOMTRÄTT	2015-12-31	2014-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	150 880 000	0
	Nyanskaffningar	0	150 880 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>150 880 000</b>	<b>150 880 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-628 667	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 257 333	-628 667
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 886 000</b>	<b>-628 667</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>148 994 000</b>	<b>150 251 333</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	54 774 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
		<b>74 574 000</b>	<b>47 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	72 800 000	47 800 000
	Lokaler	1 774 000	0
		<b>74 574 000</b>	<b>47 800 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	60 656	0
	Skattekonto	192 035	0
	Klientmedel hos SBC	864 833	1 121 626
		<b>1 117 524</b>	<b>1 121 626</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	32 770	13 400
	Upplupna avg/hyresinkomster	48 864	42 376
	Tomträttsavgäld	106 500	106 500
	Samfällighetsavgift	6 692	0
		<b>194 826</b>	<b>162 276</b>

**Not 12** 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	65 025	65 025	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>119 786 025</b>	<b>65 025</b>	<b>0</b>	<b>119 721 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-327 014	-65 025	-261 989	0
Årets resultat	-492 342	-492 342	261 989	-261 989
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-819 356</b>	<b>-557 367</b>	<b>0</b>	<b>-261 989</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>118 966 669</b>	<b>-492 342</b>	<b>0</b>	<b>119 459 011</b>

**Not 13** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	65 025	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>65 025</b>	<b>0</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	
Stadshypotek AB	1,320 %	7 270 032	7 595 016	2019-04-30
Stadshypotek AB	2,080 %	7 791 810	7 797 270	2016-04-30
Stadshypotek AB	2,350 %	7 791 810	7 797 270	2017-04-30
Stadshypotek AB	2,590 %	7 791 810	7 797 270	2018-04-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>30 645 462</b>	<b>30 986 826</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-256 380	-426 348	
		<b>30 389 082</b>	<b>30 560 478</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 363 562 kr.

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	El	5 126	5 579
	Värme	40 123	52 720
	Vatten	0	9 200
	Sophämtning	0	21 000
	Extern revisor	25 000	12 000
	Arvoden	28 395	28 255
	Sociala avgifter	8 922	8 878
	Ränta	53 579	57 576
	Garage	4 887	4 238
	GA garage	0	6 000
	Förutbetalda avgifter och hyror	222 561	246 727
		<b>388 593</b>	<b>452 173</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 8 / 4 2016



Stig Andersson  
Ledamot



Lina Blom  
Ledamot



Erik Sjöman  
Ledamot

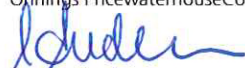


Johan Svanberg  
Ledamot



Mikaela Söderlund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2016  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Sagoskogen, org.nr 769620-5637

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sagoskogen för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2015 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sagoskogen för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 12 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor

