



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Skogspromenaden

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skogspromenaden

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 2012 och 2021.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-07-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Leif Anders Eliasson	Ledamot
Erik Peter Karlsson	Ledamot
Annika Maria Malmqvist	Ledamot
Claes Allan Nilsson	Ledamot
Susanne Erika Ulander	Ledamot

Jan Bernt Mikael Folin	Suppleant
Mats Bo Gustaf Hägglund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Erik Peter Karlsson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå
-------------	------------------	------------------------

Valberedning

Ann-Charlotte Engdahl
Åsa Sjödin Sammankallande
Katarina Östlund Hägglund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.
Extra föreningsstämma hölls 2018-03-26. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Agendan 1	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2022.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

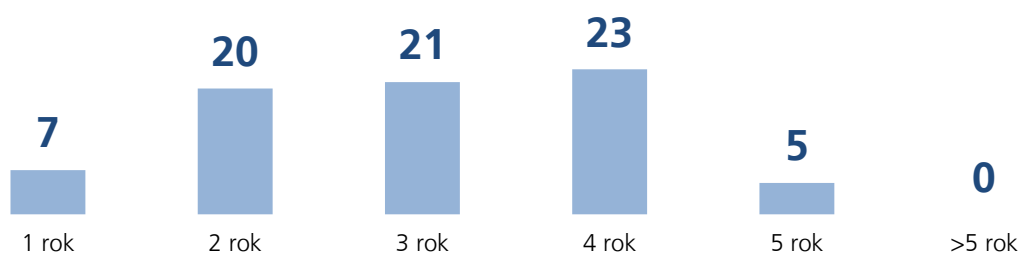
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 8 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 855 m², varav 6 484 m² utgör lägenhetsyta och 371 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor 1:a L.I.F. Omsorg AB	66 m ²	2019-05-31
Antennplats TeliaSonera Sverige AB	10 m ²	2020-11-30
Antennplats Svenska Umts Nät AB	10 m ²	2019-12-31
Antennplats Telenor Sverige AB	10 m ²	2019-05-31
Garageplatser	0 m ²	tills vidare
Parkeringsplatser	0 m ²	tills vidare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2021. Underhållsplanen uppdaterades Kontinuerligt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av LED-lampor i trapphus	2019
Undertak i garage	2019
Förhandlat städavtal	2018 - 2021
Rengjort sopkärl och soprum	2018 - 2019

Planerat underhåll	År
Bona golv trapphus	2019
Fönsterputs trapphus	2019
Avvattning av gårdsplan	2019
omläggning av plattor	
Vattenskadebesiktning	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

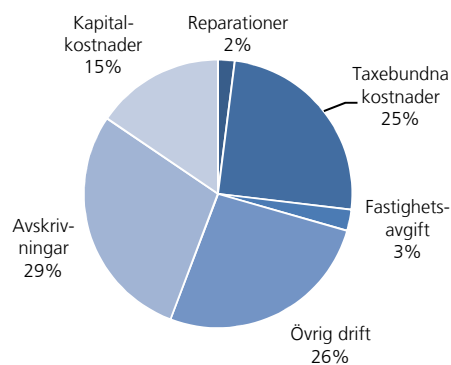
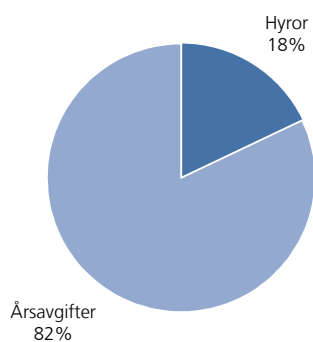
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Rubb & Stubb
Fibernät	TeliaSonera
El	Din El
Trappstädning, tvättstugestädning och entrémattor	Städpoolen AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret
Fjärrvärme	Fortum
Inomhusmiljö (fuktkontroll) och Brandskydd	Anticimex

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 959 188	2 466 618
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 293 822	5 272 749
Finansiella intäkter	100	246
Minskning kortfristiga fordringar	6 088	0
Medlemsinsatser	0	3 250 000
Ökning av kortfristiga skulder	25 289	49 315
	5 325 299	8 572 310
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 688 886	2 961 645
Finansiella kostnader	747 832	930 508
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	170 691
Ökning av kortfristiga fordringar	0	16 896
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	3 000 000
	5 436 718	7 079 740
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 847 769	3 959 188
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-111 419	1 492 571

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

lordningställt ytterligare tre parkeringsplatser för uthyrning till medlemmar.

Förändrat hyresnivån för bil- och parkeringsplatser.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 113

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	711	710	711	662
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 671	1 653	1 596	1 605
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 384	7 712	8 292	7 876
Elkostnad/m ² totalyta	25	23	22	24
Värmekostnad/m ² totalyta	111	108	100	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	19	18	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	109	136	162	183
Soliditet (%)	67	66	64	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	475	-10	136	-331
Nettoomsättning (tkr)	5 294	5 273	5 309	5 313

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 484 m² bostäder och 371 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	87 705 415	0	0	87 705 415
Upplåtelseavgifter	10 873 949	0	0	10 873 949
Fond för yttre underhåll	967 670	210 000	0	757 670
S:a bundet eget kapital	99 547 034	210 000	0	99 337 034
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 345 970	-210 000	-9 801	-6 126 169
Årets resultat	474 950	474 950	9 801	-9 801
S:a ansamlad förlust	-5 871 020	264 950	0	-6 135 970
S:a eget kapital	93 676 015	474 950	0	93 201 064

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	474 950
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 135 970
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 000
summa balanserat resultat	-5 871 020

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 871 020
----------------------------------	-------------------

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	5 293 822	5 272 693
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	56
Summa rörelseintäkter		5 293 822	5 272 749
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 413 543	-2 446 306
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 897	-427 153
Personalkostnader	Not 6	-118 446	-88 187
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 382 253	-1 390 644
Summa rörelsekostnader		-4 071 139	-4 352 288
RÖRELSERESULTAT		1 222 682	920 461
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		100	246
Räntekostnader och liknande resultatposter		-747 832	-930 508
Summa finansiella poster		-747 732	-930 262
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		474 950	-9 801
ÅRETS RESULTAT		474 950	-9 801

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	135 744 786	137 092 901
Maskiner	Not 9	110 949	145 087
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		135 855 735	137 237 989
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		135 855 735	137 237 989
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 275	12 501
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 933 941	4 041 223
Summa kortfristiga fordringar		3 936 216	4 053 724
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		36 403	36 403
Summa kassa och bank		36 403	36 403
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 972 619	4 090 126
SUMMA TILLGÅNGAR		139 828 354	141 328 115

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 579 364	98 579 364
Fond för yttre underhåll	Not 12	967 670	757 670
Summa bundet eget kapital		99 547 034	99 337 034
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 345 970	-6 126 169
Årets resultat		474 950	-9 801
Summa fritt eget kapital		-5 871 020	-6 135 970
SUMMA EGET KAPITAL		93 676 015	93 201 064
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	45 067 410	45 067 410
Summa långfristiga skulder		45 067 410	45 067 410
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	2 000 000
Leverantörsskulder		236 751	212 760
Skatteskulder		241 152	235 240
Övriga skulder		31 056	16 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	575 971	595 640
Summa kortfristiga skulder		1 084 930	3 059 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 828 354	141 328 115

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	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Ventilation	30 år	30 år
Garage/parkering	30 år	30 år
Markanläggning	15 år	15 år
Inventarier	5 år	5 år
Fjärrvärmeanläggning	20 år	20 år
Tvättmaskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 342 098	4 335 957
Hyror bostäder	502 888	497 909
Hyror lokaler	244 010	240 782
Hyror parkering	83 700	79 200
Hyror garage	118 800	118 800
Avgift andrahandsuthyrning	2 275	0
Öresutjämning	50	45
	5 293 822	5 272 693

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	56
	0	56

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 033	24 529
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	72 500	89 250
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 446	0
	Snöröjning/sandning	111 063	38 250
	Städning entreprenad	127 966	105 414
	Städning enligt beställning	1 394	24 846
	Mattvätt/Hyrmattor	24 242	20 681
	Hissbesiktning	4 734	4 711
	Gemensamma utrymmen	12 896	0
	Sophantering	0	3 453
	Gård	841	2 362
	Serviceavtal	13 718	13 435
	Förbrukningsmateriel	16 394	21 780
	Brandskydd	6 076	6 613
		400 302	355 324
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 272	13 003
	Hyreslägenheter	23 068	12 475
	Gemensamma utrymmen	0	2 125
	Tvättstuga	10 555	4 802
	Entré/trapphus	1 902	50 250
	Lås	3 512	5 541
	VVS	5 000	36 227
	Värmeanläggning/undercentral	2 738	5 408
	Ventilation	0	15 834
	Elinstallationer	4 459	9 964
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 225
	Hiss	29 394	49 379
	Fasad	1 500	0
	Mark/gård/utemiljö	1 263	7 113
	Vattenskada	1 722	0
		98 385	216 346
	Taxebundna kostnader		
	El	168 465	158 736
	Värme	762 789	742 757
	Vatten	129 487	131 330
	Sophämtning/renhållning	131 685	124 256
	Grovsopor	10 495	9 227
		1 202 921	1 166 306
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	107 073	106 166
	Tomträttsavgäld	461 500	461 500
	Kabel-TV	21 282	20 924
		589 855	588 590
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	122 080	119 740
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 413 543	2 446 306

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	4 826	9 342
	Juridiska åtgärder	6 625	6 625
	Inkassering avgift/hyra	0	488
	Revisionsarvode extern revisor	18 625	18 250
	Föreningskostnader	3 183	1 194
	Fritids- och trivselkostnader	279	2 189
	Förvaltningsarvode	98 532	319 825
	Administration	8 843	3 174
	Korttidsinventarier	0	2 789
	Konsultarvode	3 681	51 189
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 770	6 640
		156 897	427 153
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 700	69 200
	Löner	1 400	0
	Sociala kostnader	26 346	18 987
		118 446	88 187
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 248 007	1 248 007
	Förbättringar	87 510	87 510
	Markanläggning	12 598	12 598
	Maskiner	34 138	25 604
	Inventarier	0	16 925
		1 382 253	1 390 644

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	145 190 439	145 190 439
	Utgående anskaffningsvärde	145 190 439	145 190 439
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 097 538	-6 749 423
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 348 115	-1 348 115
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 445 653	-8 097 538
	Planenligt restvärde vid årets slut	135 744 786	137 092 901
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 268 000	66 268 000
	Taxeringsvärde mark	39 712 000	39 712 000
		105 980 000	105 980 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	104 000 000	104 000 000
	Lokaler	1 980 000	1 980 000
		105 980 000	105 980 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	170 691	0
	Nyanskaffningar	0	170 691
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	170 691	170 691
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 604	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-34 138	-25 604
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-59 742	-25 604
	Redovisat restvärde vid årets slut	110 949	145 087

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	92 318	92 318
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	92 318	92 318
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-92 318	-75 393
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-16 925
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-92 318	-92 318
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	119 575	115 437
	Klientmedel hos SBC	3 811 366	3 922 786
	Fordringar	3 000	3 000
		3 933 941	4 041 223
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	757 670	547 670
	Reservering enligt stadgar	210 000	210 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	967 670	757 670

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,690 %	13 349 245	15 349 245	2023-02-24
Swedbank	1,470 %	15 349 245	15 349 245	2020-01-24
Swedbank	1,680 %	10 349 245	10 349 245	2022-03-25
Swedbank	1,480 %	6 019 675	6 019 675	2020-10-23
Summa skulder till kreditinstitut		45 067 410	47 067 410	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-2 000 000	
		45 067 410	45 067 410	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 067 410 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	81 115 000	81 115 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	85 801	101 804
Avgifter och hyror	483 825	493 836
Hiss	6 345	0
	575 971	595 640

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inget planerat.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 14 2019



Leif Anders Eliasson
Ledamot



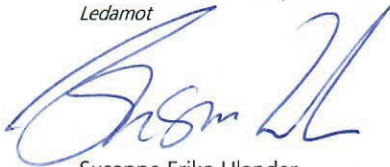
Erik Peter Karlsson
Ledamot



Annika Maria Malmqvist
Ledamot



Claes Allan Nilsson
Ledamot



Susanne Erika Ulander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2019



Per Engzell
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogspromenaden, org.nr 769612-7955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogspromenaden för år 2018.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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.

19

- utvärderar jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skogspromenaden för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed mitt 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-04-18



Per Engzell

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 342 000	4 342 098	4 342 100
Hyror bostäder	502 000	502 888	497 900
Hyror lokaler	244 000	244 010	240 800
Hyror parkering	100 000	83 700	79 200
Hyror garage	128 000	118 800	118 800
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 275	0
Öresutjämning	0	50	0
	5 316 000	5 293 822	5 278 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-23 000	-5 033	-31 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-93 000	-72 500	-59 200
Fastighetskötsel gård beställning	0	-3 446	0
Snöröjning/sandning	-60 000	-111 063	-60 000
Städning entreprenad	-150 000	-127 966	-116 500
Städning enligt beställning	-50 000	-1 394	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-22 000	-24 242	-23 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 734	-4 800
Gemensamma utrymmen	-3 000	-12 896	-2 500
Sopphantering	-3 000	0	-3 000
Gård	-1 000	-841	-3 000
Serviceavtal	-14 000	-13 718	-13 400
Förbrukningsmateriel	-15 000	-16 394	-15 000
Brandskydd	-7 000	-6 076	-2 500
	-446 000	-400 302	-338 900
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-136 000	-13 272	-200 000
Hyreslägenheter	0	-23 068	0
Tvättstuga	0	-10 555	0
Entré/trapphus	0	-1 902	0
Lås	0	-3 512	0
VVS	0	-5 000	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 738	0
Elinstallationer	0	-4 459	0
Hiss	0	-29 394	0
Fasad	0	-1 500	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 263	0
Vattenskada	0	-1 722	0
	-136 000	-98 385	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-150 000
Entré/trapphus	-40 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-150 000	0	0
Garage/parkering	-170 000	0	0
	-360 000	0	-150 000
Taxebundna kostnader			
El	-166 000	-168 465	-157 800
Värme	-774 000	-762 789	-755 300
Vatten	-132 000	-129 487	-133 800
Sophämtning/renhållning	-130 000	-131 685	-126 800
Grovsopor	-10 000	-10 495	-15 000
	-1 212 000	-1 202 921	-1 188 700

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-111 000	-107 073	-87 500
Tomträttsavgäld	-462 000	-461 500	-461 500
Kabel-TV	-22 000	-21 282	-21 400
	-595 000	-589 855	-570 400
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-123 000	-121 412	-122 700
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-668	0
	-123 000	-122 080	-122 700
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 826	-9 500
Juridiska åtgärder	0	-6 625	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 625	-18 600
Föreningskostnader	-2 000	-3 183	-5 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-279	-2 500
Förvaltningsarvode	-180 000	-98 532	-168 000
Administration	-6 000	-8 843	-6 000
Korttidsinventarier	0	0	-4 000
Konsultarvode	0	-3 681	-35 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Föreningsavgifter	-5 000	-5 082	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 770	-6 600
	-229 000	-156 897	-262 200
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-1 400	0
Styrelsearvode	-76 000	-72 000	-76 000
Övriga arvoden	-20 000	-18 700	0
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-26 346	-23 900
	-126 000	-118 446	-99 900
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 249 000	-1 248 007	-1 248 000
Förbättringar	-88 000	-87 510	-87 500
Markanläggning	-13 000	-12 598	-12 600
Maskiner	-35 000	-34 138	-34 100
	-1 385 000	-1 382 253	-1 382 200
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 612 000	-4 071 139	-4 315 000
RÖRELSERESULTAT	704 000	1 222 682	963 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	100	0
Låneräntor	-750 000	-747 823	-785 000
Räntekostnader skattekonto	0	-9	0
	-750 000	-747 732	-785 000
RESULTAT	-46 000	474 950	178 800