



# Årsredovisning 2020

Brf Sagobäcken

Org. 769620-4564





## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

### Kontaktinformation

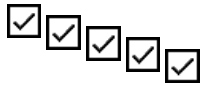
Brf Sagabäcken, Pippi Långstrumps gata 40, 168 70 Bromma

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)

[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)





# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet** består av två flerbostadshus på adress Pippi Långstrumps gata 40-46. Fastigheten byggdes 2011 och har värdeår 2011.

**Tomträttsavtal** finns till fastigheten Solägget 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträttsavtal.

Föreningen har den 27 april 2011 förvärvat tomträtten Solägget 1 i Stockholms kommun. Avgälden är oförändrad i 10 år t o m den 1 juli 2020.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fem till sex våningar. Huset inrymmer totalt 50 bostadsrättslägenheter med en total boarea om 3 778 kvm. Föreningen disponerar över 35 parkeringsplatser i garage samt en utomhusplats avsedd för rörelsehindrad.

Lägenhetsfördelning  
24 st 2 rum och kök  
17 st 3 rum och kök  
9 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa.

I fastigheten finns styrelserum och övernattningslägenhet som medlemmar kan hyra.

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar. GA:1 Sopsugsanläggning gemensam med övriga fastigheter inom Annedal samt GA:2 som omfattar garage och gårdsbyggnad tillsammans med Hugo och Josefin 1 och Opsis Kalopsis 1 (Brf Körsbärsdalen och Brf Sagoskogen). GA:2 förvaltas genom samfällighetsförening, föreningens andelstal är 35/140.

Enligt den ekonomiska planen beräknas driftskostnaden för sopsugsanläggningen till 44 000 kr per år samt 10 000 kr per år för garaget.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 30 år.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte av portautomatik	2019

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2009-08-27 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-05-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-22. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Föreningen har en egen hemsida [www.sagobacken.se](http://www.sagobacken.se) samt en Facebookgrupp för medlemmarna.

I fastigheten finns Telias Triple-Play med TV, bredband och telefon



## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 75 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som avgått under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 76. Under året har 6 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Malin Slagbrand	Ledamot
Carin Hellberg	Ledamot
Torbjörn Svensson	Ledamot
Axel Kanne	Ledamot
Mostafa Ghavi	Ledamot
Stefan Ravelius	Suppleant
Jesper Winér	Suppleant
Linus Thyren	Suppleant

Till **revisor** har Mats Blomgren, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valts.

**Valberedningen** består av Anette Högberg och Märta Egerlid varav den förstnämnde är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. 2020 har varit ett oroligt år på många sätt och styrelsen har tagit beslut om att säkra och trygga upp den ekonomiska bilden. En del i detta har varit att binda delar av föreningens fastighetslån. En mindre del har lämnats med rörlig ränta för att kunna göra extraamorteringar. I år beslutade styrelsen att göra en extraamortering på 500k.

Avgiften lämnades oförändrad inför 2020, och kommer vara det även 2021. En höjning gjordes dock av det obligatoriska tillägget för Telia Triple play (från 220 till 339:-).

Bredbandsutrustningen byttes ut och uppgraderades. Även detta för att trygga en stabil uppkopplad framtid.

Arbetet med ordentliga el-bilsplatser i föreningens gemensamma garage fortgår. Tyvärr går arbetet långsamt, då beslutet ska tas i den gemensamma samfälligheten. Föreningen tror och hoppas att laddmöjligheten ska vara på plats under 2021.

Styrelsen fortsätter att löpande se över de avtal föreningen har. Under 2020 har man uppdaterat avtalet för entrémattor, med en lägre kostnad som följd. Under 2021 fortsätter arbetet med att försöka hitta någon lösning för kontinuerligt underhåll av föreningens utemiljö. Tyvärr är ytan såpass liten att många företag inte tycker att det är värt att ta sig an arbetet.

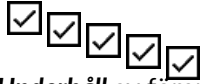
Föreningens resultat för år 2020 är -774 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -1 007 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen under året haft mindre underhållskostnader än året innan.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 1 403 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 629 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 629 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av amortering av lån gör föreningen ett positivt kassaflöde med 55 Kkr.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Uppdaterat brandskydd (Installation av brandsläckare, utrymningsskyltar osv)	30
Fasad/balkongarbeten	8



**Planerat Underhåll** av föreningens fastighet beräknas till 125 Kkr de kommande åren, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med ett belopp om 500 Kkr enligt föreningens underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad/Kkr.</i>
Mindre fasadarbeten	2021	50
Stamspolning	2024	50
Garagerenovering	2025	25



## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>52 794 000</b>	<b>79 206 000</b>	<b>2 283 350</b>	<b>-4 530 297</b>	<b>-1 007 282</b>	<b>128 745 771</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			500 000	-500 000		
Balanseras i ny räkning				-1 007 282	1 007 282	
Årets resultat					-773 592	-773 592
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>52 794 000</b>	<b>79 206 000</b>	<b>2 783 350</b>	<b>-6 037 579</b>	<b>-773 592</b>	<b>127 972 179</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2 957 035	2 982 400	3 235 102	3 197 767	3 164 484
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-773 592	-1 007 282	-428 913	-512 293	-654 811
Soliditet, %	81,9	81,7	81,5	81,4	81,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	632	631	701	701	701
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 310	7 457	7 671	7 686	7 846
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 974	13 974	13 974	13 974	13 974
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,90	0,87	0,65	1,02	1,57
Fastighetens belåningsgrad, % **	18,0	18,2	18,5	18,4	18,6

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-6 037 579
Årets resultat	-773 592
	<hr/>
	-6 811 171
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	500 000
I ny räkning överföres	-7 311 171
	<hr/>
	-6 811 171

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.



## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelse intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 957 035	2 982 400
<b>Summa rörelse intäkter</b>		<b>2 957 035</b>	<b>2 982 400</b>
<b>Rörelse kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 778 674	-2 059 385
Övriga externa kostnader	4	-168 228	-150 335
Personalkostnader	5	-129 848	-127 477
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 403 113	-1 403 113
<b>Summa rörelse kostnader</b>		<b>-3 479 863</b>	<b>-3 740 310</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-522 828</b>	<b>-757 910</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-250 764	-249 372
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-250 764</b>	<b>-249 372</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-773 592</b>	<b>-1 007 282</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-773 592</b>	<b>-1 007 282</b>



# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och tomträtt	6	153 753 877	155 143 466
Inventarier, verktyg och installationer	7	49 495	63 019
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>153 803 372</b>	<b>155 206 485</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>153 803 372</b>	<b>155 206 485</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		16 137	0
Övriga fordringar		35 466	652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	293 653	293 678
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>345 256</b>	<b>294 330</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 054 538</b>	<b>1 999 208</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 399 794</b>	<b>2 293 538</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>156 203 166</b>	<b>157 500 023</b>



# BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	132 000 000	132 000 000
Fond för yttre underhåll	2 783 350	2 283 350
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>134 783 350</b>	<b>134 283 350</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-6 037 579	-4 530 297
Årets resultat	-773 592	-1 007 282
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 811 171</b>	<b>-5 537 579</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>127 972 179</b>	<b>128 745 771</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	20 354 750	28 115 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 354 750</b>	<b>28 115 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	7 260 750	58 000
Leverantörsskulder	116 012	104 511
Aktuell skatteskuld	70 100	67 800
Övriga kortfristiga skulder	1 892	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 427 483	408 441
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 876 237</b>	<b>638 752</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>156 203 166</b>	<b>157 500 023</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-522 828	-757 910
Justeringar för avskrivningar	1 403 113	1 403 113
Erlagd ränta	-250 764	-249 372
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>629 521</b>	<b>395 831</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-16 137	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-34 789	-27 306
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	11 501	49 128
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	23 234	24 944
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>613 330</b>	<b>442 597</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-558 000	-808 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-558 000</b>	<b>-808 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>55 330</b>	<b>-365 403</b>
Likvida medel vid årets början	1 999 208	2 364 611
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 054 538</b>	<b>1 999 208</b>

## NOTER



### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **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.

Byggnader och tomträtt: 120 år 0,83 %

Installationer: 10 år 10 %

Inventarier: 5 år 20 %

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter	2 388 888	2 383 176
	Hysesintäkter garage	328 771	349 111
	Årsavgift bredband	149 969	132 000
	Årsavgift varmvatten	65 480	87 799
	Övriga intäkter	23 927	30 315
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 957 035</b>	<b>2 982 401</b>

## NOTER



<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fastighetsskötsel	123 798	125 028
	Städ och entremattor	99 412	140 049
	Yttre skötsel	15 943	79 526
	Reparationskostnader och underhåll fastighet	153 762	257 840
	Fastighetsel	137 065	153 349
	Fjärrvärme	219 500	240 658
	Vatten	57 524	69 017
	Sophantering	68 267	88 771
	Fastighetsskatt	35 700	34 400
	Försäkringspremier	37 264	34 872
	Tomträttsavgäld	511 250	541 200
	Bredband	146 266	132 796
	Övriga driftkostnader	172 923	161 879
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 778 674</b>	<b>2 059 385</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Ekonomisk förvaltning	82 385	82 750
	Medlems- och styrelsemöten	7 407	11 153
	Revisionsarvode	31 250	29 875
	Bankkostnader	5 620	4 845
	Övriga externa kostnader	41 566	21 712
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>168 228</b>	<b>150 335</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Styrelsearvode	98 800	97 000
	Sociala avgifter	31 048	30 477
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>129 848</b>	<b>127 477</b>

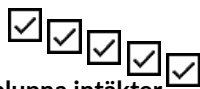
## NOTER



### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och tomträtt</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	163 700 000	163 700 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 700 000	163 700 000
	Ingående avskrivningar	-8 556 534	-7 166 945
	Årets avskrivningar	-1 389 589	-1 389 589
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 946 123	-8 556 534
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>153 753 877</b>	<b>155 143 466</b>
	Redovisat värde byggnader och tomträtt	153 753 877	155 143 466
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>153 753 877</b>	<b>155 143 466</b>
	<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	111 071	111 071
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>111 071</b>	<b>111 071</b>
	Ingående avskrivningar	-48 052	-34 528
	Årets avskrivningar	-13 524	-13 524
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-61 576</b>	<b>-48 052</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 495</b>	<b>63 019</b>

## NOTER



Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald tomträttsavgäld	120 325	135 300
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	20 848	20 026
	Förutbetalda försäkringspremier	27 881	23 266
	Upplupna varmvattenintäkter	25 800	36 023
	Upplupna garageintäkter	28 100	25 600
	Övriga förutbetalda kostnader	70 699	53 463
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>293 653</b>	<b>293 678</b>

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	116 000	232 000
	Amortering efter 5 år	20 238 750	27 883 500
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 354 750</b>	<b>28 115 500</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2021-09-28	0,50	0	7 231 750
SEB	2023-04-28	0,75	0	13 402 000
SEB	2025-09-28	0,70	29 000	6 981 750
<b>Summa</b>			<b>29 000</b>	<b>27 615 500</b>
<b>Kortfristig del av långfristiga skulder:</b>				
<b>Amortering 2021</b>				<b>-29 000</b>
<b>Lån för villkorsändring under 2021</b>				<b>-7 231 750</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>20 354 750</b>

## NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntekostnader	829	2 162
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	226 560	202 334
	Upplupna styrelsearvoden, inkl soc avg	93 796	91 426
	Upplupna värmekostnader	30 235	27 596
	Övriga upplupna kostnader	46 063	54 923
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>427 483</b>	<b>408 441</b>

### Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 750 000	31 750 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>31 750 000</b>	<b>31 750 000</b>

Stockholm 2021-April-12

  
Carin Hellberg


  
Axel Kanne

  
Malin Slagbrand

   
Monica Malm Torbjörn Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.04-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557445044251

## Dokument

### År Brf Sagobäcken 2020

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2021-04-11 23:28:06 CEST (+0200) av Brf Sagobäcken (BS)

Färdigställt 2021-04-12 14:26:38 CEST (+0200)

## Initierare

### Brf Sagobäcken (BS)

Brf Sagobäcken

styrelsen@sagobacken.se

0701234567

## Signerande parter

### Carin Hellberg (CH)

carin@hellberg.me



Signerade 2021-04-12 08:29:09 CEST (+0200)

### Axel Kanne (AK)

axel@kanne.co



Signerade 2021-04-12 08:08:40 CEST (+0200)

### Malin Slagbrand (MS)

malinlagbrand@outlook.com



Signerade 2021-04-11 23:29:12 CEST (+0200)

### Mostafa Ghavi (MG)

kaminiro@gmail.com



Signerade 2021-04-12 06:51:14 CEST (+0200)

### Torbjörn Svensson (TS)

shlo86@gmail.com



Signerade 2021-04-12 11:15:17 CEST (+0200)

### Mats Blomgren (MB)

mats.blomgren@pwc.com



Signerade 2021-04-12 14:26:38 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda





# Verifikat

Transaktion 09222115557445044251

bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sagobäcken, org.nr 769620-4564

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sagobäcken för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 *Revisorans 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.

#### *Revisorans 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 Sagobäcken för räkenskapsåret 2020 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 *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 14 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor