



# Årsredovisning 2020

Brf Skogskarlen  
Org.nr 769607-8653

# Innehållsförteckning

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

## Kontaktinformation

Bäckaskiftsvägen 7-33, 122 42 Enskede

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

[info@skogskarlen.se](mailto:info@skogskarlen.se)

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 lägenheter och lokaler för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen p.g.a. en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrätts-havare.

**Föreningens fastighet**, Skogskarlen 1 i Stockholms kommun förvärvades 2008-09-16.

Föreningens fastigheter består av fyra flerbostadshus på adress Bäckaskiftsvägen 7-33. Fastigheten byggdes 1952 och har värdeår 1952.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden uppgår till 367 100 kr per 2020-12-31. Under närmsta 5 åren kommer tomträttsavgälden att öka successivt så att föreningen fr o m år 2025 har en avgift på 822 500 kr. Denna avgift kommer att gälla till 2030-12-31. Årsavgiften för 2021 uppgår till 549 200 kr

Den totala byggnadsytan uppgår till 7 385 kvm, varav 7 177 kvm utgör lägenhetsyta och 208 kvm lokalyta. I föreningen finns 25 parkeringsplatser som hyrs ut till de boende. Kölista finns.

### Lägenhetsfördelning

15 st	1 rum och kök
25 st	2 rum och kök
40 st	3 rum och kök
32 st	4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 98 upplåtna med bostadsrätt och 14 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda verksamhetslokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Folksam. I avtalet ingår styrelse-försäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2016, vilken sträcker sig fram till 2035.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Fönsterrenovering	2014-2015
Underhåll hyresrätter	2015-2016
Nya balkonger	2015-2017
OVK	2017
Stampolning	2017
Lokalförädling: 2 nya bostadsrättslgh	2017-2018
Fiberinstallation/Gruppanslutning	2018
Fasadlagningar, partiell målning av fasad, översyn vattenavrinning	2019
Nya entrédörrar (24 stycken)	2019
Nytt skalskydd inkl. digitalt bokningssystem	2019
Ny utrustning till nya tvättstugorna	2019
Lokalförädling: 17 nya bostadsrättslgh	2018-2020

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Spetsudden och Ekströms Allservice AB. Gällande gräsklippning och snöröjning finns avtal tecknat med Bergfast AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat avtal med Simpleko AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2001-12-21 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-06-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-06-30. Styrelsen har sitt säte i Enskede.

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

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 137 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 19. Antalet medlemmar som utträtt under året är 12. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 144. Under året har 14 överlåtelse skett.

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

**Styrelsen** omvaldes i sin helhet på ordinarie föreningsstämma, 2020-05-06 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingmar Åkesson	ledamot/ordf.
Birgitta Skagerfält	ledamot
Jennifer Solberg	ledamot
Anna Sofi Dahlberg	ledamot
Doris Dufborg	ledamot
Katarina Werius	suppleant
Gisela Montero	suppleant

Till **revisor** har Margareta Kleberg valts. Till revisorssuppleant har Caroline Lövström valts. Niclas Zeising har valts som lekmannarevisor.

**Valberedningen** består av Marianne Bengtsson och Ann Louise Brorsson, varav den förstnämnda är sammankallande.

**Antal 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

Även under år 2020 har föreningen och dess fastighet förbättrats och utvecklats. Detta har varit möjligt tack vare ett stort engagemang av såväl styrelse som boende. Under året har, av kostnadsskäl, regelbunden fastighetstillsyn skett av boende vicevärd mot mindre avlöning. Vid avflyttning har denna syssla övertagits av styrelseledamot.

Det stora projektet som under året inletts är översynen av fastighetens elnät. Föreningens tekniske förvaltare Johan Eklund, Spetsudden arbetade fram ett omfattande förslag med nya elstigare till alla lägenheterna, nya elmätare med möjlighet till IMD (individuella mätningsdata), allmän översyn av såväl utvändiga som invändiga belysningen samt investering i laddstolpar för bilar. Under juni månad kallades medlemmarna till en extra föreningsstämma där man gav styrelsen uppdraget att upphandla arbetet enligt framtaget förslag frånsett laddningsstolpar till bilar som stämman inte var beredda att satsa på.

Arbetet inleddes under hösten med utbyte av befintlig utebelysning, ny entrébelysning, samt bättre och mer effektiv belysning på såväl lekplatser som naturområdena på tomtens baksida. All belysning i portar, källare och förråd har bytts ut till rörelseavkännande energieffektiv LED-belysning.

Förutom detta projekt som fortgår under 2021 har åtgärder vidtagits för att förbättra säkerheten på byggnadernas tak. Samtidigt gjordes mindre underhållsarbeten på taken. För att på sikt spara uppvärmningskostnader har föreningen investerat i en effektvakt kopplad till fjärrvärmeförseln. Denna har dock ej ännu aktiverats då osäkerhet har funnits kring vilken effekt som verkligen behövs under årets kallaste tid.

Under vårvintern har större beskärning gjorts på många av föreningens träd på gården. En arbetsgrupp planerar att se över gårdens planteringar och skötsel.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på lägre driftskostnader.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 1 505 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 838 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme. Posten har under år 2020 minskat i förhållande till år 2019.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar, lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, men i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 3% fr.o.m. 1 januari 2021.

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

Genomfört underhåll 2020	Kkr
Installation av effektvakt	
Förbättrad taksäkerhet och underhåll av tak	292
Ny utomhusbelysning	
Pågående elprojekt*	379

\*Elprojektet uppskattas med dess kringkostnader till totalt c:a 4 Mkr och kommer till 75% att ses som en investering genom nya belysningar och ny funktionalitet. Resterande 25% av kostnaden kommer att belasta resultatet i form av underhållskostnader.

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet under kommande år är att arbetet med elprojektet fortsätter och slutförs. Utvändigt måste skador efter arbetet med grävningar till nya belysningarna åtgärdas. Nya dragningar av el i alla portar och slutligen installation av nya elmätare i lägenheterna. Till sommaren räknar man med att kunna gå över till IMD, vilket betyder att boende inte längre har egna elabonnemang utan ansluter sig till föreningens elabonnemang. Respektive lägenhets elförbrukning kommer att digitalt läsas av och debiteras på månatliga avgiftsdebitering från föreningen.

Med anledning av läckageskador intill vatten/avloppsanslutning till verksamhetslokalerna i port 7 kommer arbete inledas att modernisera och se över förrådsutrymmena i källarplanen i port 7. Därefter vidtas åtgärder för att förbättra ledningsnätet.

Föreningen upplever också stora problem med sop- och återvinningshanteringen med de sopskåp som finns inom fastigheten. En bättre lösning kommer att behöva arbetas fram men detta blir troligen aktuellt först under år 2022.

Till det planerade underhållet/investeringar samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	108 322 279	9 741 173	2 148 374	-22 121 447	-2 689 573	95 400 806
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			1 019 229	-1 019 229		
Ianspråktagande yttre fond			-2 125 000	2 125 000		
Balanseras i ny räkning				-2 689 573	2 689 573	
Upplåtelser						
Årets resultat					-736 757	-736 757
Belopp vid årets utgång	108 322 279	9 741 173	1 042 603	-23 705 249	-736 757	94 664 049

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	5 523	5 423	5 072	5 081	4 966
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-737	-2 690	-558	-1 597	-5 839
Soliditet, %	90,7	90,9	85,9	84,0	83,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	595	583	587	584	578
Hyra per kvm hyresrättsyta	1 180	1 152	1 084	1 072	1 049
Uppvärmningskostnad per kvm total yta	151	180	173	173	157
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 276	1 276	1 646	2 757	2 800
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,83	0,88	0,59	0,73	0,93
Fastighetens belåningsgrad, % **	6,5	6,6	10,3	16,8	16,9

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

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

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-23 705 249
Årets resultat	-736 757
	<hr/>
	-24 442 006
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	1 019 229
Ur yttre fond ianspråktagas	-840 000
I ny räkning överföres	-24 621 235
	<hr/>
	-24 442 006

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

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 515 080	5 410 972
Övriga rörelseintäkter	3	7 789	11 980
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<u>5 522 869</u>	<u>5 422 952</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-4 188 040	-6 101 713
Övriga externa kostnader	5	-279 189	-282 787
Personalkostnader	6	-219 281	-192 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 504 511</u>	<u>-1 455 508</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-6 191 021</u>	<u>-8 032 753</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-668 152	-2 609 801
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-68 605</u>	<u>-79 772</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-68 605</u>	<u>-79 772</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-736 757	-2 689 573
<b>Årets resultat</b>		-736 757	-2 689 573

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	100 527 312	101 894 079
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 129 191	1 266 935
Pågående nyanläggningar	9	1 135 954	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>102 792 457</b>	<b>103 161 014</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>102 792 457</b>	<b>103 161 014</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		49 100	232 852
Övriga fordringar		178 054	8 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	309 532	279 186
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>536 686</b>	<b>520 774</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 067 533</b>	<b>1 224 381</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 604 219</b>	<b>1 745 155</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>104 396 676</b>	<b>104 906 169</b>



# BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	108 322 279	108 322 279
Upplåtelseavgifter	9 741 173	9 741 173
Yttre fond	1 042 603	2 148 374
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>119 106 055</b>	<b>120 211 826</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-23 705 249	-22 121 447
Årets resultat	-736 757	-2 689 573
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-24 442 006</b>	<b>-24 811 020</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>94 664 049</b>	<b>95 400 806</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11	
Skulder till kreditinstitut	3 970 000	7 927 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 970 000</b>	<b>7 927 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	3 957 000	0
Leverantörsskulder	471 238	340 546
Aktuell skatteskuld	361 818	333 585
Övriga skulder	8 228	615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	964 343	903 617
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 762 627</b>	<b>1 578 363</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>104 396 676</b>	<b>104 906 169</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-668 152	-2 609 801
Avskrivningar	1 504 511	1 455 508
Erlagd ränta	-68 605	-79 772
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>767 754</b>	<b>-1 234 065</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	183 752	-232 852
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-199 664	57 276
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	130 692	-221 602
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	96 572	-3 573 059
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>979 106</b>	<b>-5 204 302</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-1 088 407
Pågående nyanläggningar	-1 135 954	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 135 954</b>	<b>-1 088 407</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda medlemsinsatser	0	6 816 000
Amortering långfristiga lån	0	-1 710 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>5 106 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-156 848</b>	<b>-1 186 709</b>
Likvida medel vid årets början	1 224 381	2 411 090
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 067 533</b>	<b>1 224 381</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år
Fönster	50 år
Markanläggning	10 år
Inventarier och installationer	5-10 år

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Fastighetsskatt/fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *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 budget eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

## NOTER

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Hysesintäkter bostäder	1 134 569	1 128 501
	Hysesintäkt lokaler momspliktiga	233 122	231 636
	Rabatt lokaler	-30 303	0
	Årsavgifter bostäder	3 694 628	3 579 687
	Hysesintäkter, p-plats	105 000	105 000
	Hysesintäkter förråd	45 026	44 500
	Bredband	263 852	229 360
	Överlåtelse-och pantsättningsavgift	33 127	46 531
	Övriga ersättningar	8 509	18 227
	Hysesintäkt föreningslokal	27 550	27 530
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 515 080</b>	<b>5 410 972</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Övriga intäkter	7 789	11 980
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>7 789</b>	<b>11 980</b>
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	129 745	155 513
	Städ	166 163	141 606
	Entrémattor	28 982	33 307
	Snöröjning och sandning	42 600	112 455
	Installationskontroll och OVK	20 975	2 977
	Yttre skötsel	100 284	20 568
	Reparationer och underhåll	1 184 987	2 886 559
	Fastighetsel	142 861	186 941
	Fjärrvärme	1 082 503	1 290 666
	Vatten	211 187	192 605
	Sophämtning	137 527	133 037
	Försäkring	105 760	101 948
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	187 358	169 827
	Tomträttsavgäld	367 100	367 100
	Övriga kostnader	280 008	306 604
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 188 040</b>	<b>6 101 713</b>

## NOTER

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Kostn för styrelsemöten o dylikt	15 998	26 281
	Revisionsarvode	35 359	34 392
	Ekonomisk förvaltning	127 636	123 926
	Konsultarvoden	25 487	21 804
	Övriga externa kostnader	74 709	76 384
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>279 189</b>	<b>282 787</b>

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Löner och styrelsearvoden	168 600	146 800
	Arvode lekmannarevisor	1 500	1 500
	Sociala avgifter	49 181	44 445
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>219 281</b>	<b>192 745</b>

### Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	111 007 241	111 007 241
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 007 241	111 007 241
	Ingående avskrivningar	-9 113 162	-7 746 392
	Årets avskrivningar	-1 366 767	-1 366 770
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 479 929	-9 113 162
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 527 312</b>	<b>101 894 079</b>
	Redovisat värde byggnader	100 514 191	101 867 834
	Redovisat värde markanläggningar	13 121	26 245
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>100 527 312</b>	<b>101 894 079</b>

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	122 731 000	119 676 000
varav byggnader:	67 099 000	64 044 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 418 354	329 948
	Inköp	0	1 088 406
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 418 354</b>	<b>1 418 354</b>
	Ingående avskrivningar	-151 419	-62 681
	Årets avskrivningar	-137 744	-88 738
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-289 163</b>	<b>-151 419</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 129 191</b>	<b>1 266 935</b>

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Pågående stambyte el	1 135 954	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 135 954	0
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 135 954</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förvaltningsarvode	33 112	31 756
	Städ	13 487	11 168
	Försäkring	67 362	83 142
	Tv/Bredband	43 244	43 364
	Tomträttsavgäld	137 300	91 775
	Övriga förutbet kostn och uppl int	15 027	17 981
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>309 532</b>	<b>279 186</b>

<b>Not 11</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Amortering/omförhandling inom 2 till 5 år	3 970 000	0
	Amortering/omförhandling efter 5 år	0	7 927 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 970 000</b>	<b>7 927 000</b>

<u>Kreditgivare</u>	<u>Villkorsändring</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Amortering 2021</u>	<u>Skuld per 2020-12-31</u>
Nordea	2021-05-14	0,85		2 000 000
Nordea	2022-06-15	0,85		3 970 000
Nordea	2021-01-29	0,57		1 957 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>7 927 000</b>
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
Amortering 2021				0
Lån för omförhandling under 2021				-3 957 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>3 970 000</b>

<b>Not 12</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden inkl sociala avg	206 361	185 517
	Ränta	11 107	12 260
	Förutbetalda avgifter	485 199	417 172
	Övrigt	261 676	288 668
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>964 343</b>	<b>903 617</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 13	Skulder för vilka säkerheter ställts	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000
	Summa ställda säkerheter	21 000 000	21 000 000

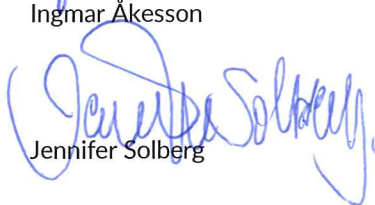
Stureby 2021-03-28



Ingmar Åkesson



Birgitta Skagerfält



Jennifer Solberg

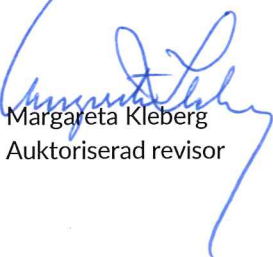


Anna Sofi Dahlberg



Doris Dufborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2021.



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



Niclas Zeising  
Lekmannarevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogskarlen  
Org.nr. 769607-8653

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogskarlen för år 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 misstag.

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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

- 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## 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 Skogskarlen för år 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

### Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 8 april 2021

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

  
Niclas Zeising  
Lekmannarevisor