

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sagoskogen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2057.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar, GA:1 och GA:2.

GA:1 omfattar garage med tillhörande gårdsbyggnad för entré och nödutrymning. Denna förvaltas tillsammans med fastigheterna Solägget 1 (Brf Sagobäcken) samt Hugo och Josefin 1 (Brf Körsbärsdalen). Föreningen disponerar 35 platser av 140.

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

### Styrelsen

Marja Mirjami Nurmi	Ordförande
Stig Evert Andersson	Ledamot
Anna Frida Lindström	Ledamot
John Erik Sjöman	Ledamot
Michaela Erika Nathalie Wallin	Ledamot

Peter Johan Haglund	Suppleant
Per Olof Christian Olofson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisor

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

### Valberedning

Peter Bjurén	Sammanställande
Katalin Dudas	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Opsis Kalopsis 1	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.  
Tomträttsavtalet skrivs om 2021.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

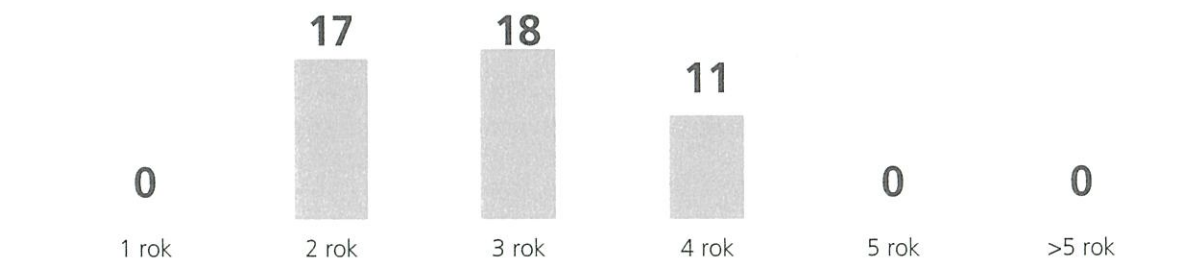
Fastigheten bebyggdes 2013 - 2014 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2014.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 268 m<sup>2</sup>, varav 3 468 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 800 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Föreningslokal	I fastigheten finns en föreningslokal för styrelsearbete. Föreningslokalen kan även hyras av medlemmarna.

#### **Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2057. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Stampsolning	2020 - 2021	Planeras under vår/sommar

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Målning av trapphus	2023	Vid behov

#### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk förvaltning	Ekströms Allservice
Parkerings förvaltning	Q-Park

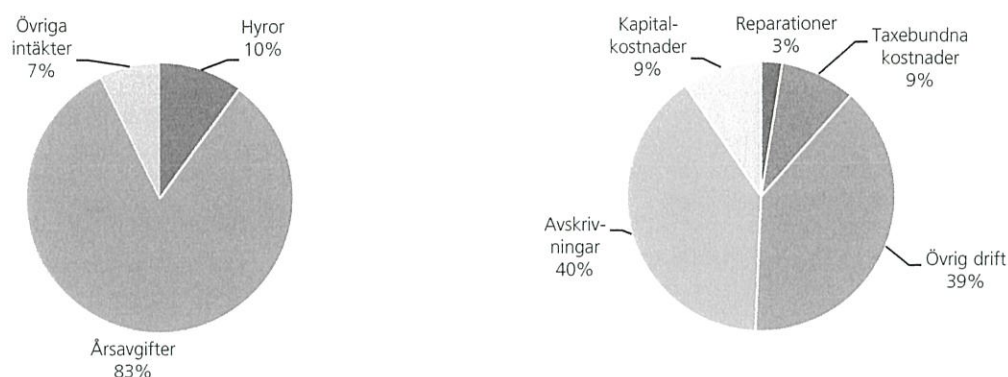
#### **Föreningens ekonomi**

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 401 007</b>	<b>1 998 223</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 916 489	2 905 020
Minskning kortfristiga fordringar	35 742	0
	<b>2 952 231</b>	<b>2 905 020</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 658 573	1 524 639
Finansiella kostnader	305 677	320 888
Ökning av kortfristiga fordringar	0	90 219
Minskning av långfristiga skulder	680 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	20 126	566 490
	<b>2 664 377</b>	<b>3 502 236</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 688 861</b>	<b>1 401 007</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>287 855</b>	<b>-597 216</b>

\*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår. Fastighetsskatt för lokaler (garaget) utgår från och med fastställt värdeår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.
- Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt för moms. Då föreningen använder sig av IMD för varmvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st  
Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70  
Tillkommande medlemmar: 18  
Avgående medlemmar: 15  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	694	694	694	694
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 953	8 149	8 437	8 663
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	29	31	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	50	57	72
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	14	14	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	72	75	91	120
Soliditet (%)	81	80	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-336	-343	-330	-415
Nettoomsättning (tkr)	2 903	2 904	2 912	2 938

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 468 m<sup>2</sup> bostäder och 800 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	73 715 000	0	0	73 715 000
Upplåtelseavgifter	46 006 000	0	0	46 006 000
Fond för yttre underhåll	570 225	86 700	0	483 525
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>120 291 225</b>	<b>86 700</b>	<b>0</b>	<b>120 204 525</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 092 395	-86 700	-343 137	-2 662 558
Årets resultat	-335 683	-335 683	343 137	-343 137
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 428 078</b>	<b>-422 383</b>	<b>0</b>	<b>-3 005 695</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>116 863 147</b>	<b>-335 683</b>	<b>0</b>	<b>117 198 830</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-335 683
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 005 695
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-86 700
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 428 078</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 428 078</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 903 150	2 903 766
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 339	1 254
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 916 489</b>	<b>2 905 020</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 283 093	-1 242 776
Övriga externa kostnader	Not 5	-259 098	-278 367
Personalkostnader	Not 6	-116 382	-118 204
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 287 922	-1 287 922
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 946 495</b>	<b>-2 927 269</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-30 006</b>	<b>-22 249</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 677	-320 888
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-305 677</b>	<b>-320 888</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-335 683</b>	<b>-343 137</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-335 683</b>	<b>-343 137</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och tomträtt	Not 8,13	143 104 994	144 392 916
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>143 104 994</b>	<b>144 392 916</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>143 104 994</b>	<b>144 392 916</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		474	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 757 915	1 418 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	62 439	150 520
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 820 828</b>	<b>1 568 716</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		600	600
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>600</b>	<b>600</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 821 428</b>	<b>1 569 316</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>144 926 422</b>	<b>145 962 232</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		119 721 000	119 721 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	570 225	483 525
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 291 225</b>	<b>120 204 525</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 092 395	-2 662 558
Årets resultat		-335 683	-343 137
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 428 078</b>	<b>-3 005 695</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>116 863 147</b>	<b>117 198 830</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 217 272	27 580 892
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 217 272</b>	<b>27 580 892</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 363 620	680 000
Leverantörsskulder		80 944	106 114
Skatteskulder		28 881	38 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	372 559	357 596
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 846 004</b>	<b>1 182 510</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>144 926 422</b>	<b>145 962 232</b>



## 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.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Energätgärder	15 år	15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 408 322	2 408 322
Hyror garage	291 000	289 850
Hyror förråd	4 813	0
Bredbandsintäkter	121 440	121 440
Varmvattenintäkter	31 957	67 581
Gemensamhetslokal	45 600	16 550
Öresutjämning	18	24
	<b>2 903 150</b>	<b>2 903 766</b>

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Skattereduktion	13 339	0
Övriga intäkter	0	1 254
	<b>13 339</b>	<b>1 254</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	72 855	76 975
	Fastighetsskötsel beställning	20 467	15 229
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 913	0
	Städning entreprenad	40 296	39 444
	Städning enligt beställning	16 187	1 312
	Mattvätt/Hyrmattor	8 630	8 942
	OVK Obl. Ventilationskontroll	46 000	0
	Hissbesiktning	5 727	2 386
	Myndighetstillsyn	6 720	7 080
	Gemensamma utrymmen	1 516	1 796
	Garage/parkering	28 913	26 756
	Sophantering	4 325	0
	Gård	7 643	7 091
	Serviceavtal	36 692	34 549
	Förbrukningsmateriel	26 741	21 685
		<b>328 625</b>	<b>243 245</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	47 325	0
	Sophantering/återvinning	11 987	7 097
	Värmeanläggning/undercentral	4 657	0
	Ventilation	1 675	0
	Elinstallationer	0	6 663
	Hiss	14 148	0
	Vattenskada	0	1 313
		<b>79 792</b>	<b>15 073</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	99 510	122 886
	Värme	122 233	211 895
	Vatten	46 936	60 582
	Sophämtning/renhållning	26 249	23 646
		<b>294 928</b>	<b>419 009</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	67 830	63 921
	Självrisk	0	1 800
	Tomträttsavgäld	426 000	426 000
	Samfällighetsavgift	64 809	52 618
		<b>558 639</b>	<b>544 339</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>21 110</b>	<b>21 110</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 283 093</b>	<b>1 242 776</b>

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	147 835	154 116
	Juridiska åtgärder	438	0
	Inkassering avgift/hyra	1 800	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	31 250
	Föreningskostnader	438	865
	Styrelseomkostnader	0	580
	Fritids- och trivselkostnader	0	11 733
	Studieverksamhet	1 238	0
	Förvaltningsarvode	66 012	65 004
	Förvaltningsarvodena övriga	6 000	0
	Administration	4 087	7 618
	Korttidsinventarier	0	4 670
	Konsultarvode	0	2 531
		<b>259 098</b>	<b>278 367</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	94 600	93 000
	Kostnadsersättningar	185	278
	Sociala kostnader	21 597	24 926
		<b>116 382</b>	<b>118 204</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	1 257 333	1 257 333
	Installationer	30 589	30 589
		<b>1 287 922</b>	<b>1 287 922</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH TOMTRÄTT</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	151 338 837	150 880 000
	Nyanskaffningar	0	458 837
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>151 338 837</b>	<b>151 338 837</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 945 921	-5 657 999
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 257 333	-1 257 333
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 203 254</b>	<b>-6 915 332</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>143 104 994</b>	<b>144 392 916</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	69 111 000	69 111 000
	Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
		<b>106 111 000</b>	<b>106 111 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	104 000 000	104 000 000
	Lokaler	2 111 000	2 111 000
		<b>106 111 000</b>	<b>106 111 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	48 978	17 789
	Momsavräkning	16 258	0
	Klientmedel hos SBC	1 688 261	1 400 407
	Fordringar	4 418	0
		<b>1 757 915</b>	<b>1 418 196</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Telia	62 439	35 812
	Bidrag Solceller	0	114 708
		<b>62 439</b>	<b>150 520</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	483 525	396 825
	Reservering enligt stadgar	86 700	86 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>570 225</b>	<b>483 525</b>



**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,980 %	5 030 032	5 630 032	2023-04-30
Handelsbanken	1,100 %	7 789 080	7 789 080	2022-04-30
Handelsbanken	1,170 %	7 683 620	7 683 620	2021-03-30
Handelsbanken	1,090 %	7 078 160	7 158 160	2022-04-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>27 580 892</b>	<b>28 260 892</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 363 620	-680 000	
		<b>19 217 272</b>	<b>27 580 892</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 180 892 kr.

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

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	31 200 000	31 200 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Vatten	15 950	15 216
Arvoden	75 471	73 499
Sociala avgifter	26 384	26 020
Ränta	32 309	32 872
Avgifter och hyror	222 445	209 989
	<b>372 559</b>	<b>357 596</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Stamspolning är planerat till våren / sommaren 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den 15/3 2021



Marja Mirjami Nurmi  
Ordförande



Stig Evert Andersson  
Ledamot



Anna Frida Lindström  
Ledamot



John Erik Sjöman  
Ledamot



Michaela Erika Nathalie Wallin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sagoskogen, org.nr 769620-5637

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sagoskogen 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

MB



- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sagoskogen för räkenskapsåret 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 *Revisorers 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 30/4 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor