



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skogskanten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019 och 2030.
- 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 att höjas.

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Tyresö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skogsstadens samfällighetsförening. Föreningens andel är 24,08377 procent. Samfälligheten förvaltar gator, belysning, mark, Telia Triple play.

Styrelsen

Niklas Quick	Ordförande	
Johan Berg	Ledamot	Begärt avslut i Nov 2019
Patrik Ernholt	Ledamot	
Andreas Nyström	Ledamot	
Bengt Rapp	Ledamot	
Pinar Sel Lavin	Suppleant	
Ulf Wahlsten	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Berg, Patrik Ernholt, Andreas Nyström, Niklas Quick, Bengt Rapp, Pinar Sel Lavin och Ulf Wahlsten.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Andersson

Ordinarie Extern

PwC

Valberedning

Carina Engström
Natalie Ossorio

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skogsglantan 2	2015	Tyresö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 - 2017 och består av 2 flerbostadshus.

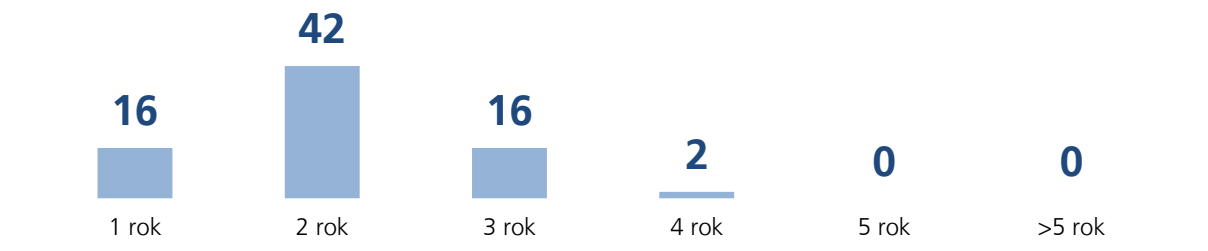
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 622 m², varav 4 622 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 76 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum
Cykelrum
Fastighetsförråd

Övernattninglägenhet

Kommentar

Barrskogsvägen 5 Plan -1
Ett i varje fastighetskropp
Fyra extra förråd för uthyrning. Två
rullstolsförråd i varje huskropp.
På plan -1 Barrskogsv.3

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades Jan 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Filterbyte i bostäder	2020
Stampsplning	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Hissar	KONE AB
Läsa av varmvattenmätare	Minol Mätteknik AB
Energistyrning baserad på väder- och fastighetsdata	eGain AB
Elnät	Vattenfall AB
Elavtal förbrukning	Vattenfall AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Utrymme teleanläggning	TeliaSonera Skanova Access AB
Bredband, digitaltv och ip-telefoni	TeliaSonera Sverige AB
Byte av entrémattor	Carpeting AB orgnr 556200-7061
Kontroll av fordonsuppställning boendeparkering	Q-Park AB orgnr 556553-5548
Trappstädning	Städpoolen AB
Fraktioner glas, papper, plast	Suez
Vinterunderhåll	MS Trädgård

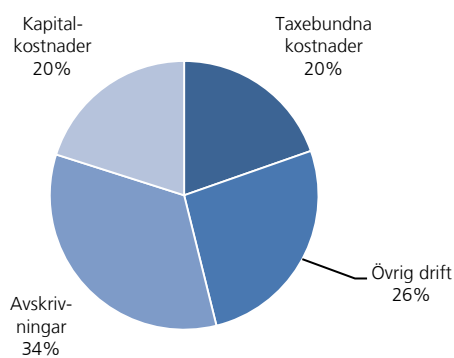
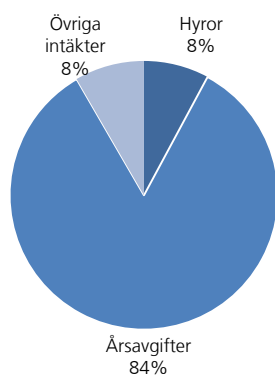
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	413 530	601 184
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 907 804	3 880 759
Finansiella intäkter	98	124
Minskning kortfristiga fordringar	162 752	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	236 535
	4 070 654	4 117 419
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 924 817	2 094 173
Finansiella kostnader	829 334	843 623
Ökning av kortfristiga fordringar	0	91 276
Minskning av långfristiga skulder	1 165 000	1 276 000
Minskning av kortfristiga skulder	177 875	0
	4 097 026	4 305 072
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	387 158	413 530
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-26 372	-187 654

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inget väsentligt att rapportera.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 76 st

Överlåtelse under året: 16 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 105

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 23

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	708	708	630	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 164	11 416	11 693	14 340
Elkostnad/m ² totalyta	35	39	25	0
Värmekostnad/m ² totalyta	48	68	68	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	57	62	33	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	179	183	170	0
Soliditet (%)	74	74	74	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-236	-447	57	0
Nettoomsättning (tkr)	3 904	3 877	3 467	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 622 m² bostäder.

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	91 802 000	0	0	91 802 000
Upplåtelseavgifter	59 718 000	0	0	59 718 000
Fond för yttre underhåll	405 000	139 000	139 000	127 000
S:a bundet eget kapital	151 925 000	139 000	139 000	151 647 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-795 041	-139 000	-585 863	-70 178
Årets resultat	-236 199	-236 199	446 863	-446 863
S:a ansamlad förlust	-1 031 240	-375 199	-139 000	-517 041
S:a eget kapital	150 893 760	-236 199	0	151 129 959

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-236 199
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-656 041
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-139 000
summa balanserat resultat	-1 031 240

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 031 240
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 903 649	3 877 357
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 155	3 402
Summa rörelseintäkter		3 907 804	3 880 759
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 464 539	-1 584 161
Övriga externa kostnader	Not 5	-379 438	-358 298
Personalkostnader	Not 6	-80 840	-151 715
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 389 950	-1 389 950
Summa rörelsekostnader		-3 314 767	-3 484 123
RÖRELSERESULTAT		593 037	396 636
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-829 334	-843 623
Summa finansiella poster		-829 236	-843 499
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-236 199	-446 863
ÅRETS RESULTAT		-236 199	-446 863

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	202 647 637
		204 037 587
Summa materiella anläggningstillgångar	202 647 637	204 037 587
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	202 647 637	204 037 587
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	320	724
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	445 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	26 794
		157 857
Summa kortfristiga fordringar	473 044	617 273
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	13 455	58 350
Summa kassa och bank	13 455	58 350
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	486 499	675 623
SUMMA TILLGÅNGAR	203 134 136	204 713 209

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		151 520 000	151 520 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	405 000	127 000
Summa bundet eget kapital		151 925 000	151 647 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-795 041	-70 178
Årets resultat		-236 199	-446 863
Summa fritt eget kapital		-1 031 240	-517 041
SUMMA EGET KAPITAL		150 893 760	151 129 959
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	50 770 000	51 491 000
Summa långfristiga skulder		50 770 000	51 491 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	832 000	1 276 000
Leverantörsskulder		99 314	145 601
Skatteskulder		16 390	16 200
Övriga skulder		10 355	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	512 316	654 450
Summa kortfristiga skulder		1 470 375	2 092 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		203 134 136	204 713 209

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	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 274 278	3 274 278
Hyror parkering	161 490	161 700
Hyror garage	131 350	129 639
Hyror förråd	13 940	3 200
Bredbandsintäkter	195 360	182 160
Varmvattenintäkter	105 374	114 918
Avgift andrahandsuthyrning	15 496	9 908
Gästlägenhet	6 300	1 500
Öresutjämning	60	54
	3 903 649	3 877 357

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	4 155	3 402
	4 155	3 402

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	198 064	296 252
	Fastighetskötsel gård entreprenad	16 750	0
	Snöröjning/sandning	18 482	12 791
	Städning entreprenad	35 028	0
	Städning enligt beställning	1 250	0
	Mattvätt/Hyrmattor	32 867	34 589
	Gemensamma utrymmen	5 317	5 252
	Garage	0	18 729
	Sophantering	0	5 266
	Gård	398	0
	Serviceavtal	101 995	27 398
	Förbrukningsmateriel	11 097	2 283
		421 248	402 560
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	9 820
	Lås	2 506	3 739
	Värmeanläggning/undercentral	7 844	0
	Ventilation	1 504	47 630
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	13 531
	Fönster	0	7 034
	Mark/gård/utemiljö	0	9 661
	Garage/parkering	1 223	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 050	0
		18 127	91 415
	Taxebundna kostnader		
	El	163 751	180 867
	Värme	220 710	312 611
	Vatten	261 777	284 453
	Sophämtning/renhållning	163 759	135 497
		809 997	913 428
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	87 002	36 508
	Samfällighetsavgift	119 875	132 150
		206 877	168 658
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	8 290	8 100
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 464 539	1 584 161
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	500	0
	Tele- och datakommunikation	259 649	209 492
	Inkassering avgift/hyra	2 125	0
	Revisionsarvode extern revisor	8 750	20 000
	Föreningskostnader	2 087	14 952
	Styrelseomkostnader	143	2 772
	Fritids- och trivselkostnader	531	1 063
	Förvaltningsarvode	80 264	79 000
	Administration	6 997	5 264
	Korttidsinventarier	5 122	19 315
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	13 270	6 440
		379 438	358 298

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	64 675	115 834
	Sociala kostnader	16 165	35 881
		80 840	151 715
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 389 950	1 389 950
		1 389 950	1 389 950
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	206 470 000	206 470 000
	Utgående anskaffningsvärde	206 470 000	206 470 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 432 413	-1 042 463
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 389 950	-1 389 950
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 822 363	-2 432 413
	Planenligt restvärde vid årets slut	202 647 637	204 037 587
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	39 675 965	39 675 965
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 829 000	53 810 000
	Taxeringsvärde mark	15 200 000	12 800 000
		87 029 000	66 610 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 200 000	65 800 000
	Lokaler	829 000	810 000
		87 029 000	66 610 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	0	25 223
	Skattekonto	3 830	9 891
	Klientmedel hos SBC	373 703	355 180
	Avräkning byggare	68 397	68 397
		445 930	458 691

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring		0	21 661
	Samfällighetsavgift		0	23 975
	Medlemskap Bostadsrätterna		0	6 570
	Vattenintäkter		26 794	40 417
	Bredbandskostnader		0	49 328
	Serviceavtal		0	15 906
			26 794	157 857

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		127 000	0
	Reservering enligt stadgar (avser 2019)		139 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut (avser 2018)		139 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut (avser 2017)		0	127 000
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		405 000	127 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
SEB	1,040 %	9 965 000	10 998 000	2020-01-28
SEB	1,300 %	9 879 000	9 923 000	2021-01-28
SEB	1,520 %	17 879 000	17 923 000	2022-01-28
SEB	2,290 %	13 879 000	13 923 000	2025-01-28
	Summa skulder till kreditinstitut	51 602 000	52 767 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-832 000	-1 276 000	
		50 770 000	51 491 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 442 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	74 063
	El	0	21 751
	Värme	0	50 775
	Extern revisor	0	20 000
	Arvoden	113 750	113 750
	Sociala avgifter	35 740	35 740
	Ränta	1 765	1 771
	Avgifter och hyror	361 061	334 871
	Snöröjning	0	1 728
		512 316	654 450

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inget att rapportera.

Styrelsens underskrifter

TYRESÖ den 11 / 2 2020



Niklas Quick
Ordförande



Johan Berg
Ledamot



Patrik Ernholt
Ledamot



Andreas Nyström
Ledamot



Bengt Rapp
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2020
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Per Andersson
Extern revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogskanten, org.nr 769629-6743.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogskanten för år 2019.

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 2019 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:

- 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 Skogskanten för år 2019 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.

ff

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 17 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE