



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Grönskogen 6

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Grönskogen 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2012-07-20 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Bernt Gustaf Anders Augustsson	Ledamot
Tommy Mikael Augustsson	Ledamot
Annika Henrietta Engström	Ledamot
Stig Anders Eriksson	Ledamot

Birgit Lilian Smedberg	Suppleant
Lars Robert Veterskog	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Mikael Nilsson	Ordinarie Extern	Baker Tilly Stint AB
Per Strömberg	Suppleant Extern	Baker Tilly Stint AB

##### Valberedning

Anna-Cajsa Bjällerud	
Mona Ovensjö	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SUNDBYBERG GRÖNSKOGEN 6	2010	SUNDBYBERG

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

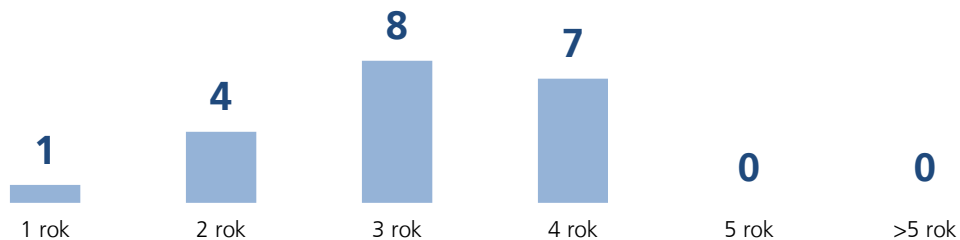
Fastigheten bebyggdes 1980 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 626 m<sup>2</sup>, varav 1 570 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 56 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lägenhetsdörrar	2018	Nya säkerhetsdörrar
Belysning	2018	Utvändigt och gemensamma utrymmen
Stamspolning	2017	Från köksavlopp, tvättställ och golvbrunnar
Byte undercentral	2016	Även nya radiatorventiler mm
Ventilation/Värme	2014	Utredning värme/vent
Tvättmaskiner	2014	Två nya tvättmaskiner
Omläggning tak	2013	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ytskikt	2019	Trapphus och eventuellt källare
Hiss	2019	Uppgradering EU-krav hissen i 38:an
Fasadrenovering	2019	Fasaden, balkonger och fönster

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fjärrvärme	Norrenergi
Elleveranser	Vattenfall
Service Hiss	Otis
Sophämtning	Sundbybergs Stad
Städtjänster	Skurgubben
Returpapper	Ragn-Sells
Kabel-TV	Comhem
Entrémattor	Carpeting AB
Vatten och avlopp	Sundbybergs Stad
Datanätverk	Sundbybergs Stadsnät
Snöröjning	Craft tech
Ekonomisk förvaltning	SBC

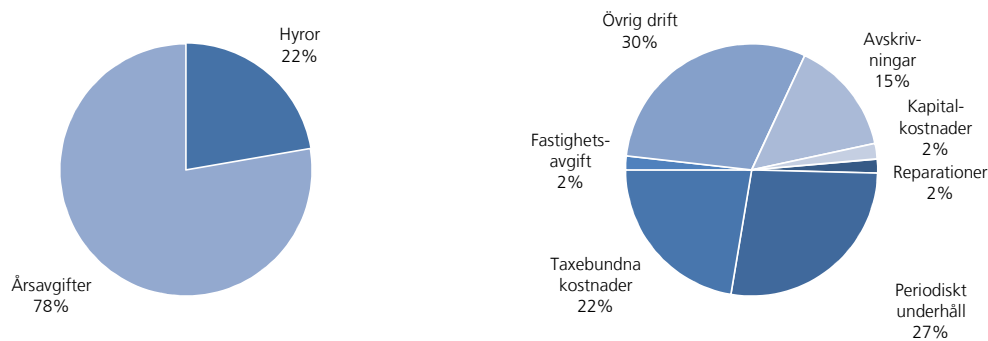
## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god även efter alla stora underhållsarbeten 2018-19 . Bland annat kommer intäkten från lägenhetsupplåtelsen 2018 att finansiera alla dessa aktiviteter. Även därefter kommer det att finnas likvida medel i reserv för antingen framtida drift- och underhållsbehov eller/och för att amortera av mer på skulden.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 097 378</b>	<b>1 989 036</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	993 689	984 072
Finansiella intäkter	36	0
Minskning kortfristiga fordringar	80 019	0
Medlemsinsatser	3 030 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	63 121	0
	<b>4 166 865</b>	<b>984 072</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 364 550	748 175
Finansiella kostnader	33 235	34 873
Ökning av kortfristiga fordringar	0	15 018
Minskning av långfristiga skulder	18 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	77 663
	<b>1 415 785</b>	<b>875 729</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 848 458</b>	<b>2 097 378</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>2 751 080</b>	<b>108 343</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 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedvanliga städdagar vår och höst har anordnats och den 11 december hölls ett informationsmöte om den kommande fasadrenoveringen. Under hösten har styrelsen skickat ut 4 informationsbrev via mail.

En hyreslägenhet blev ledig under 2017 och kunde sedan säljas med upplåtelse i början av 2018.

Med hänsyn till ändrad lagstiftning de senaste åren togs därför ett första beslut att uppdatera stadgarna vid årets föreningsstämma. Föreningens stadgar följer Bostadsrätternas mönsterstadgar. Eftersom det krävs två stämmobeslut för ändring av stadgar kommer nästa beslut att ske vid 2019 års stämma.

Under våren byttes lägenhetsdörrarna till nya säkerhetsdörrar. En OVK-besiktning genomfördes också före sommaren och de nedslag som noterades där kommer att åtgärdas under 2019. Dessutom har belysning i gemensamma utrymmen och trapphus moderniserats under året.

Under hösten 2018 påbörjades arbetet med att konkretisera återstående större underhållsbehov i föreningens långsiktiga underhållsplan.

Ett stort arbete gjordes, delvis med hjälp av konsult, för att ta fram anbudsunderlag för översyn av fasaden innefattande hela den putsade fasaden, plåtfasaden på takvåningen, balkonger och fönster. Det kommer att ingå i upplägget att medlemmar med balkong kommer att ha möjlighet att glasa in dessa på egen bekostnad. Anbudsförfrågan gick ut till sju entreprenörer strax före årsskiftet.

Sedan har tre offerter tagits in för att uppgradera hissen i 38:an till godkänd standard. Valet föll på Hisspartner AB som genomförde arbetet under januari 2019.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelser under året: 4 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27 st

Tillkommande medlemmar: 7 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	47	48	37	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	109	107	109	106
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	26	25	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	20	21	33	142
Soliditet (%)	90	90	90	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-645	-40	-672	-129
Nettoomsättning (tkr)	993	984	995	1 061

Årsavgift/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta 2018: 567 kr

Hyror/m<sup>2</sup> hyresrättsyta 2018: 1036 kr

Föreningens skuld var vid bokslutet 3 582 000 kr, med en för närvarande fast amortering på 36 000 kr/år. Att amorteringen inte är högre beror på att ekonomiska nyckeltal för belåning är låga: (1) Lån per/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta: 2640 kr (10 000 kr räknas som högt) och (2) en skuldkvotsanalys ger lån/summa intäkter: 3,6 (siffran 5 eller lägre innebär mycket god ekonomi).

## 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	32 188 151	1 311 993	0	30 876 158
Upplåtelseavgifter	6 040 258	1 718 007	0	4 322 251
Fond för yttre underhåll	901 461	323 000	0	578 461
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>39 129 870</b>	<b>3 353 000</b>	<b>0</b>	<b>35 776 870</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 089 500	-323 000	-39 775	-2 726 725
Årets resultat	-644 858	-644 858	39 775	-39 775
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 734 358</b>	<b>-967 858</b>	<b>0</b>	<b>-2 766 500</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>35 395 512</b>	<b>2 385 142</b>	<b>0</b>	<b>33 010 370</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-644 858
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 766 500
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-323 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 734 358</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

446 300
<b>-3 288 058</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	993 449	983 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>993 689</b>	<b>984 072</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 013 356	-595 944
Övriga externa kostnader	Not 5	-310 191	-121 109
Personalkostnader	Not 6	-41 003	-31 123
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-240 798	-240 798
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 605 348</b>	<b>-988 974</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-611 659</b>	<b>-4 902</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 235	-34 873
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-33 199</b>	<b>-34 873</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-644 858</b>	<b>-39 775</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-644 858</b>	<b>-39 775</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	34 320 005	34 543 588
Maskiner	Not 9	5 738	22 954
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 325 744</b>	<b>34 566 542</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>34 325 744</b>	<b>34 566 542</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 992	123 892
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 875 264	2 093 815
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 890 256</b>	<b>2 217 707</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 313	3 801
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 313</b>	<b>3 801</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 892 569</b>	<b>2 221 508</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 218 313</b>	<b>36 788 050</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		38 228 409	35 198 409
Fond för yttre underhåll	Not 11	901 461	578 461
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 129 870</b>	<b>35 776 870</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 089 500	-2 726 725
Årets resultat		-644 858	-39 775
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 734 358</b>	<b>-2 766 500</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>35 395 512</b>	<b>33 010 370</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 546 000	3 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 546 000</b>	<b>3 600 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	36 000	0
Leverantörsskulder		66 842	20 334
Skatteskulder		58 300	56 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	115 659	100 426
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>276 801</b>	<b>177 680</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 218 313</b>	<b>36 788 050</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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	770 040	740 791
Hyror bostäder	220 703	240 095
Kabel-TV intäkter	1 260	1 400
Bredbandsintäkter	1 440	1 600
Öresutjämning	6	6
	<b>993 449</b>	<b>983 892</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	240	180
	<b>240</b>	<b>180</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 875	0
	Snöröjning/sandning	26 250	20 625
	Städning entreprenad	22 152	21 714
	Städning enligt beställning	0	8 125
	Mattvätt/Hyrmattor	7 096	6 960
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 038	0
	Hissbesiktning	0	5 558
	Gemensamma utrymmen	0	4 624
	Serviceavtal	9 035	7 378
	Förbrukningsmateriel	1 060	0
	Teleport/hissanläggning	1 379	2 662
		<b>77 885</b>	<b>77 647</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	4 090	2 328
	Entré/trapphus	0	15 458
	Lås	1 756	6 567
	VVS	3 250	24 059
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 703
	Hiss	20 076	28 706
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 875
		<b>29 172</b>	<b>80 696</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	340 050	0
	Elinstallationer	106 250	0
		<b>446 300</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	76 474	78 257
	Värme	176 453	174 653
	Vatten	57 022	42 168
	Sophämtning/renhållning	56 423	50 196
		<b>366 372</b>	<b>345 274</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	30 490	29 926
	Kabel-TV	17 267	16 971
	Bredband	16 500	16 500
		<b>64 257</b>	<b>63 397</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>29 370</b>	<b>28 930</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 013 356</b>	<b>595 944</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Juridiska åtgärder	25 569	25 188
	Hyresförluster	108 911	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 644	16 361
	Föreningskostnader	388	16 224
	Förvaltningsarvode	60 639	58 436
	Administration	7 510	4 344
	Konsultarvode	88 230	556
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	0
		<b>310 191</b>	<b>121 109</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	32 000	25 000
	Sociala kostnader	9 003	6 123
		<b>41 003</b>	<b>31 123</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	223 583	223 583
	Maskiner	17 215	17 215
		<b>240 798</b>	<b>240 798</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	35 773 295	35 773 295
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 773 295</b>	<b>35 773 295</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 229 707	-1 006 124
	Årets avskrivningar enligt plan	-223 583	-223 583
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 453 290</b>	<b>-1 229 707</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>34 320 005</b>	<b>34 543 588</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 414 986	13 414 986
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 063 000	16 063 000
	Taxeringsvärde mark	12 400 000	12 400 000
		<b>28 463 000</b>	<b>28 463 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	28 200 000	28 200 000
	Lokaler	263 000	263 000
		<b>28 463 000</b>	<b>28 463 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	83 750	83 750	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>83 750</b>	<b>83 750</b>	
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-60 796	-43 581	
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 215	-17 215	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-78 011</b>	<b>-60 796</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>5 739</b>	<b>22 954</b>	
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Skattekonto	29 119	238	
	Klientmedel hos SBC	4 846 145	2 093 577	
		<b>4 875 264</b>	<b>2 093 815</b>	
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Vid årets början	578 461	901 634	
	Reservering enligt stadgar	323 000	323 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-646 173	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>901 461</b>	<b>578 461</b>	
<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Handelsbanken	0,850 %	3 582 000	3 600 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 582 000</b>	<b>3 600 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 000	0
			<b>3 546 000</b>	<b>3 600 000</b>
				<b>Villkors- ändringsdag</b>
				2021-06-30

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 402 000 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	13 600 000	13 600 000
<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	35 000	25 000
	Sociala avgifter	11 000	7 855
	Avgifter och hyror	69 659	67 571
		<b>115 659</b>	<b>100 426</b>

### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2019 skall inkomna anbud rörande fasadrenoveringen utvärderas för val av entreprenör. Planen är sedan att den entreprenaden skall genomföras efter sommaren 2019.

Renoveringen av fönster ingår inte i den stora upphandlingen utan kommer att genomföras som en separat aktivitet riktat till någon entreprenör med fönster som profession.

Efter nämnda renoveringar är det tänkt att de båda trapphusen skall målas om och eventuellt också några andra gemensamma utrymmen, med plan att detta skall utföras före årets slut.

För övrigt planerar styrelsen att se över drift- och serviceavtal.

Efter 2019 skall alla större och kostsamma underhållsarbeten vara genomförda. Det som finns kvar i planen att bedöma är marken och tillfartsvägens lutning mot dagvattenbrunnar. Sedan finns ett önskemål att modernisera ytterdörrarna och samtidigt låssystemet där.


---

## Styrelsens underskrifter

---

SUNDBYBERG den 13,3 2019

  
Bernt Gustaf Anders Augustsson  
Ledamot

  
Tommy Mikael Augustsson  
Ledamot

  
Annika Henrietta Engström  
Ledamot

  
Stig Anders Eriksson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3,4 2019

  
Mikael Nilsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grönskogen 6

Org.nr 769616-6888

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grönskogen 6 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2018-05-22 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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 de 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. De 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.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be the initials "mv".





### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grönskogen 6 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 april 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mikael Nilsson", written over a horizontal line.

Mikael Nilsson  
Auktoriserad revisor