



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 Skogspromenaden

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 2018 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2005-07-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Claes Allan Nilsson	Ordförande
Mats Bo Gustaf Hägglund	Ledamot
Erik Peter Karlsson	Ledamot
Annika Maria Malmqvist	Ledamot
Susanne Erika Ulander	Ledamot

Carl-Magnus Sven Roland Arvhult	Suppleant
Jan Bernt Mikael Folin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå
-------------	------------------	------------------------

Valberedning

Lars Andersson
Åsa Sjödin
Katarina Östlund Hägglund

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Agendan 1	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2022.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

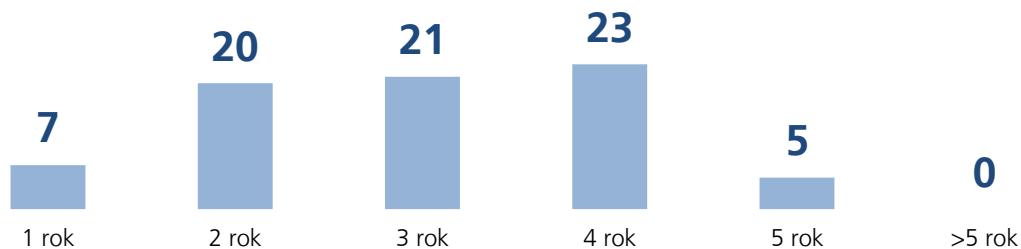
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 8 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 855 m², varav 6 484 m² utgör lägenhetsyta och 371 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor 1:a L.I.F. Omsorg AB	66 m ²	2022-05-31
Antennplats TeliaSonera Sverige AB	10 m ²	2023-11-30
Antennplats Svenska Umts Nät AB	10 m ²	2022-12-31
Antennplats Telenor Sverige AB	10 m ²	2022-05-31
Garageplatser	0 m ²	tills vidare
Parkeringsplatser	0 m ²	tills vidare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nätat berget nedanför 44	2020	Klart
Monterat hörnlistor vid hissdörrar	2020	Klart
Justerat vändplan	2020	Klart
Klippt in buskar mot Bävervägen	2020	Klart
Klippt ner buskar runt fastigheterna	2020	Pågår
Bytt dörrgränsläge på hissar	2020	Klart
Förlängt utkastare för dagvatten	2020	Klart
Strukit klotterskydd på vissa ställen	2020	Pågår
Klottersanerat 3 ggr	2020	Klart
Markberett grillplats utanför 46	2020	Klart
Rengjort sopkärl och soprum	2020 - 2021	Klart
Planterat buskar mot klotter	2020	Pågår
Justerat smitväg mellan 44 o 46	2020	Klart
Fyllt sand mm lekplatsen	2020	Pågår
Justerat smitväg bakom 42	2020	Klart
Färdigställt renovering uteplatser	2019 - 2020	Klart

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Tylömarks Trädgård AB
Fibernät	Telia och ComHem
El	Göteborgs Energi Din El
Trappstädning, tvättstugestädning och entrémattor	Städpoolen AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Inomhusmiljö (fuktkontroll) och Brandskydd	Anticimex

Föreningens ekonomi

Aviserad höjning av tomträttsavgäld från 2022 successivt under 5 år med full avgift 2026.

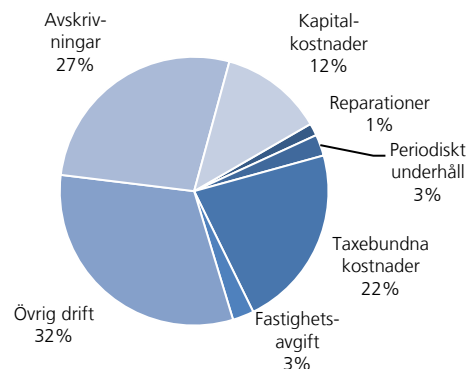
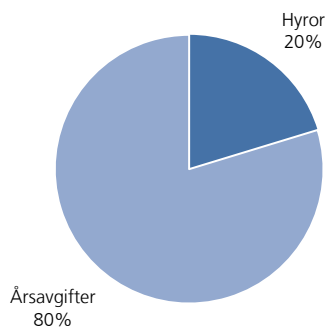
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2006 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2037.

Föreningen har haft en avgiftsfri månad under 2020 .

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 524 774	3 847 769
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 002 764	5 345 178
Finansiella intäkter	2 431	1 462
Ökning av kortfristiga skulder	0	341 109
	5 005 195	5 687 749
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 054 376	3 263 290
Finansiella kostnader	629 940	714 217
Ökning av kortfristiga fordringar	8 790	33 237
Minskning av långfristiga skulder	4 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	249 300	0
	7 942 406	4 010 744
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 587 563	5 524 774
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 937 211	1 677 005

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 114
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	652	711	711	710
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 516	1 497	1 459	1 443
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 729	7 384	7 384	7 712
Elkostnad/m ² totalyta	23	25	25	23
Värmekostnad/m ² totalyta	102	110	111	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	16	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	104	109	136
Soliditet (%)	69	67	67	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-61	-13	475	-10
Nettoomsättning (tkr)	5 003	5 345	5 294	5 273

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 484 m² bostäder och 371 m² lokaler.

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	87 705 415	0	0	87 705 415
Upplåtelseavgifter	10 873 949	0	0	10 873 949
Fond för yttre underhåll	1 035 568	210 000	-352 102	1 177 670
S:a bundet eget kapital	99 614 932	210 000	-352 102	99 757 034
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 952 038	-210 000	338 981	-6 081 020
Årets resultat	-61 374	-61 374	13 121	-13 121
S:a ansamlad förlust	-6 013 412	-271 374	352 102	-6 094 140
S:a eget kapital	93 601 520	-61 374	0	93 662 894

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	61 374
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 742 038
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-210 000</u>
summa balanserat resultat	-6 013 413

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>127 149</u>
-5 886 264

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 002 764	5 345 178
Summa rörelseintäkter		5 002 764	5 345 178
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 747 533	-2 880 731
Övriga externa kostnader	Not 4	-210 239	-274 743
Personalkostnader	Not 5	-96 604	-107 817
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 382 253	-1 382 253
Summa rörelsekostnader		-4 436 629	-4 645 544
RÖRELSERESULTAT		566 135	699 634
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 431	1 462
Räntekostnader och liknande resultatposter		-629 940	-714 217
Summa finansiella poster		-627 509	-712 755
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-61 374	-13 121
ÅRETS RESULTAT		-61 374	-13 121

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	133 048 556	134 396 671
Maskiner	Not 8	42 673	76 811
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		133 091 229	134 473 482
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		133 091 229	134 473 482
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		39 577	32 861
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 678 460	5 613 597
Summa kortfristiga fordringar		2 718 037	5 646 458
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		36 403	36 403
Summa kassa och bank		36 403	36 403
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 754 440	5 682 861
SUMMA TILLGÅNGAR		135 845 669	140 156 343

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 579 364	98 579 364
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 035 568	1 177 670
Summa bundet eget kapital		99 614 932	99 757 034
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 952 038	-6 081 020
Årets resultat		-61 374	-13 121
Summa fritt eget kapital		-6 013 412	-6 094 140
SUMMA EGET KAPITAL		93 601 520	93 662 894
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	36 047 735	23 698 490
Summa långfristiga skulder		36 047 735	23 698 490
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 019 675	21 368 920
Leverantörsskulder		137 493	206 771
Skatteskulder		251 796	245 334
Övriga skulder		156 733	138 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	630 717	835 397
Summa kortfristiga skulder		6 196 414	22 794 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 845 669	140 156 343

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.

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

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	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Ventilation	30 år	30 år
Garage/parkering	30 år	30 år
Markanläggning	15 år	15 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fjärrvärmearläggning	20 år	20 år
Tvättmaskiner	15 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 980 257	4 342 098
Hyror bostäder	520 958	513 449
Hyror lokaler	255 047	253 010
Hyror parkering	105 000	100 700
Hyror garage	132 000	128 750
Avgift andrahandsuthyrning	9 460	7 104
Öresutjämning	42	67
	5 002 764	5 345 178

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	103 836	103 056
	Fastighetsskötsel beställning	30 260	10 778
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	122 275	52 738
	Fastighetsskötsel gård beställning	231 735	54 208
	Snöröjning/sandning	2 375	78 920
	Städning entreprenad	125 374	124 350
	Städning enligt beställning	499	45 875
	Mattvätt/Hyrmattor	23 223	21 103
	Hissbesiktning	5 053	4 923
	Gemensamma utrymmen	15 224	2 890
	Sophantering	9 486	0
	Gård	5 939	6 477
	Serviceavtal	15 761	14 017
	Förbrukningsmateriel	11 447	19 756
	Störningsjour och larm	6 293	0
	Brandskydd	0	1 536
	Fordon	0	1 816
		708 778	542 442
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	2 106
	Entré/trapphus	11 551	0
	Lås	6 500	6 344
	VVS	3 115	13 103
	Elinstallationer	0	3 738
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 800	0
	Hiss	32 143	50 371
	Balkonger/altaner	6 983	0
	Mark/gård/utemiljö	10 429	1 325
	Skador/klotter/skadegörelse	0	12 675
		72 521	89 662
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	75 094
	Elinstallationer	0	37 658
	Hiss	71 031	0
	Mark/gård/utemiljö	56 118	147 569
	Garage/parkering	0	91 781
		127 149	352 102
	Taxebundna kostnader		
	El	155 844	171 594
	Värme	698 316	754 094
	Vatten	140 490	112 941
	Sophämtning/renhållning	124 433	145 214
	Grovsopor	1 213	1 050
		1 120 296	1 184 893
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	107 518	104 523
	Tomträttsavgäld	461 500	461 500
	Kabel-TV	21 897	21 687
		590 915	587 710
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	127 874	123 922
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 747 533	2 880 731

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	4 360	2 684
	Juridiska åtgärder	6 625	8 125
	Revisionsarvode extern revisor	19 000	19 000
	Föreningskostnader	3 738	3 559
	Fritids- och trivselkostnader	1 694	681
	Förvaltningsarvode	126 146	220 000
	Administration	12 917	2 776
	Korttidsinventarier	19 393	1 744
	Konsultarvode	3 681	3 681
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 050	6 900
		210 239	274 743

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	79 000	87 900
	Sociala kostnader	17 604	19 917
		96 604	107 817

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 248 007	1 248 007
	Förbättringar	87 510	87 510
	Markanläggning	12 598	12 598
	Maskiner	34 138	34 138
		1 382 253	1 382 253

Not 7	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	145 190 439	145 190 439
	Utgående anskaffningsvärde	145 190 439	145 190 439
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 793 768	-9 445 653
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 348 115	-1 348 115
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 141 883	-10 793 768
	Planenligt restvärde vid årets slut	133 048 556	134 396 671
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	77 153 000	77 153 000
	Taxeringsvärde mark	63 774 000	63 774 000
		140 927 000	140 927 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	139 000 000	139 000 000
	Lokaler	1 927 000	1 927 000
		140 927 000	140 927 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 8	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	170 691	170 691
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	170 691	170 691
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-93 880	-59 742
	Årets avskrivningar enligt plan	-34 138	-34 138
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-128 018	-93 880
	Redovisat restvärde vid årets slut	42 673	76 811

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	92 318	92 318
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	92 318	92 318
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-92 318	-92 318
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-92 318	-92 318
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	124 680	122 226
	Klientmedel hos SBC	2 551 160	5 488 371
	Fordringar	2 620	3 000
		2 678 460	5 613 597

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 177 670	967 670
	Reservering enligt stadgar	210 000	210 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-352 102	0
	Vid årets slut	1 035 568	1 177 670

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,690 %	13 349 245	13 349 245	2023-02-24
Swedbank	1,680 %	10 349 245	10 349 245	2022-03-25
Swedbank	1,170 %	12 349 245	15 349 245	2025-01-24
Swedbank	0,760 %	5 019 675	6 019 675	2021-10-25
Summa skulder till kreditinstitut		41 067 410	45 067 410	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 019 675	-21 368 920	
		36 047 735	23 698 490	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 067 410 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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	81 115 000	81 115 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Sophämtning	0	27 614
Ränta	82 276	85 801
Avgifter och hyror	548 441	501 982
Förvaltningsarvode	0	220 000
	630 717	835 397

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Genomgång av träd med avseende på hållbarhet och stabilitet.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 15 / 3 2021



Claes Allan Nilsson
Ordförande



Mats Bo Gustaf Hägglund
Ledamot



Erik Peter Karlsson
Ledamot



Annika Maria Malmqvist
Ledamot



Susanne Erika Ulander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2021



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogspromenaden, org.nr 769612-7955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogspromenaden för år 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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 har 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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

revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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



- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Skogspromenaden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-04-23



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 320 000	3 980 257	3 980 000
Hyror bostäder	513 000	520 958	510 000
Hyror lokaler	240 000	255 047	201 000
Hyror parkering	105 000	105 000	105 000
Hyror garage	132 000	132 000	132 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 460	0
Öresutjämning	0	42	0
	5 310 000	5 002 764	4 928 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-120 000	-103 836	0
Fastighetskötsel beställning	-30 000	-30 260	-21 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-110 000	-122 275	-85 000
Fastighetskötsel gård beställning	-120 000	-231 735	-2 000
Snöröjning/sandning	-120 000	-2 375	-120 000
Städning entreprenad	-130 000	-125 374	-135 000
Städning enligt beställning	-46 000	-499	0
Mattvätt/Hyrmattor	30 000	-23 223	-26 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 053	-5 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	-15 224	-3 000
Sopphantering	-2 000	-9 486	0
Gård	-4 000	-5 939	-2 000
Serviceavtal	-15 000	-15 761	-30 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-11 447	-18 000
Störningsjour och larm	0	-6 293	0
Brandskydd	0	0	-7 000
	-699 000	-708 778	-454 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-100 000
Hyseslägenheter	-40 000	0	-20 000
Tvättstuga	0	0	-10 000
Entré/trapphus	-30 000	-11 551	0
Lås	0	-6 500	-5 000
VVS	0	-3 115	-10 000
Elinstallationer	-20 000	0	-10 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 800	0
Hiss	0	-32 143	-60 000
Balkonger/altaner	0	-6 983	0
Mark/gård/utemiljö	0	-10 429	-30 000
Skador/klotter/skadegörelse	-10 000	0	-10 000
	-300 000	-72 521	-255 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-140 000
Hiss	0	-71 031	0
Mark/gård/utemiljö	0	-56 118	-210 000
	0	-127 149	-350 000
Taxebundna kostnader			
El	-180 000	-155 844	-176 000
Värme	-800 000	-698 316	-794 000
Vatten	-130 000	-140 490	-130 000
Sophämtning/renhållning	-160 000	-124 433	-138 000
Grovsopor	-20 000	-1 213	-11 000
	-1 290 000	-1 120 296	-1 249 000

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-120 000	-107 518	-112 000
Tomträttsavgäld	-462 000	-461 500	-462 000
Kabel-TV	-23 000	-21 897	-23 000
	-605 000	-590 915	-597 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-124 000	-127 874	-123 990
	-124 000	-127 874	-123 990
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-3 000	-4 360	-3 000
Juridiska åtgärder	0	-6 625	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 000	-20 000
Föreningskostnader	-4 000	-3 738	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 694	-1 000
Förvaltningsarvode	-200 000	126 146	-180 000
Administration	-5 000	-12 917	-8 000
Korttidsinventarier	0	-19 393	0
Konsultarvode	-20 000	-3 681	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 184	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-7 050	-7 000
	-267 000	-210 239	-230 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-76 000	-77 000	-76 000
Övriga arvoden	-16 000	-2 000	-20 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-17 604	-30 000
	-122 000	-96 604	-126 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 249 000	-1 248 007	-1 249 000
Förbättringar	-88 000	-87 510	-88 000
Markanläggning	-13 000	-12 598	-13 000
Maskiner	-35 000	-34 138	-35 000
	-1 385 000	-1 382 253	-1 385 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 792 000	-4 436 629	-4 769 990
RÖRELSERESULTAT	518 000	566 135	158 010
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	2 431	0
Låneräntor	-650 000	-629 469	-650 000
Räntekostnader skattekonto	0	-56	0
Övriga räntekostnader	0	-415	0
	-650 000	-627 509	-650 000
RESULTAT	-132 000	-61 374	-491 990

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