

Årsredovisning
för
Skogsgläntans Bostadsrättsförening

769619-4138

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Skogsgläntans Bostadsrättsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Styrelsen bestod under året 2019 av följande personer.

Ordinarie ledamöter

Daniel Zetterlund
Anne Ewalds
Thomas Eneqvist
Hans Bäckman
Hanna Samsioe

Suppleanter

Annika Thunborg
Peter Ersson

Valberedning

Silvana Amico

Revisor

Harald Merseburg

Revisorssuppleant

Lars-Olof Eklund

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Crescendo Redovisning AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av Crescendo Redovisning AB.

Allmänt

Föreningens firma är Skogsgläntans Bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt, medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet. Föreningens fastighet, Harö 1 och Harö 2 bebyggdes 1961 och är belägna i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheterna under 2009 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns 4 st bostadshus innehållande 54 lägenheter, varav 8 lägenheter är hyresrätter. Dessutom finns 54 st p-platser med motorvärmare utanför fastigheterna.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök, 45 m²

48 st 3 rum och kök, 75 m²

Föreningen har sitt säte i Farsta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ytterdörrarna till källare och barnvagnsutrymmen har målats om utvändigt.

Lokalen har hyrts ut flitigt.

I september firade föreningen 10 årsjubileum med en fest för alla boende, där det bjöds på mat och underhållning.

Vi hade vår- och höststädning ute på gården med gemensam grillning där föreningen bjöd på grillkorv med tillbehör och fika.

Det har skett 4 försäljningar av bostadsrätter i föreningen.

Vi har haft spolning av våra golvbrunnar och avlopp i badrum och toalett. Vi har även filmat delar av våra avloppsrör och stammar.

Styrelsen har varit på infomöte angående solceller, i dagsläget är det lite för dyrt för oss att installera.

En ordinarie ledamot, Anne Ewalds, valde att lämna styrelseuppdraget i november 2019.

Avsättning till yttre reparationsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall göras enligt föreningens stadgar med minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 410	2 381	2 404	2 364
Resultat efter finansiella poster	97	-365	-2 395	-1 130
Balansomslutning	50 435	50 425	50 948	54 559
Soliditet (%)	81	81	75	75
Kassalikviditet (%)	407	283	305	965
Skuld per kvm	2	2	3	3

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 378 000	14 521 901	577 363	-7 270 536	-367 529	40 839 199
Ökning av insatskapital			133 572	-133 572		0
Disposition av föregående års resultat:				-367 529	367 529	0
Årets resultat					96 870	96 870
Belopp vid årets utgång	33 378 000	14 521 901	710 935	-7 771 637	96 870	40 936 069

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 771 637
årets vinst	96 870
	-7 674 767
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	59 644
i ny räkning överföres	-7 734 411
	-7 674 767

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 409 952	2 380 711
Övriga rörelseintäkter		15 123	21 016
Summa rörelseintäkter		2 425 075	2 401 727
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader	3	-208 227	-519 738
Driftskostnader	4	-1 213 890	-1 283 243
Övriga externa kostnader	5	-177 631	-201 171
Personalkostnader	6	-140 679	-142 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-508 354	-508 354
Summa rörelsekostnader		-2 248 781	-2 654 710
Rörelseresultat		176 294	-252 983
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 671
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 424	-114 247
Summa finansiella poster		-79 424	-111 576
Resultat efter finansiella poster		96 870	-364 559
Resultat före skatt		96 870	-364 559
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-2 970
Årets resultat		96 870	-367 529

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	45 850 018	46 212 247
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 191 875	2 338 000
Summa materiella anläggningstillgångar		48 041 893	48 550 247
Summa anläggningstillgångar		48 041 893	48 550 247
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 242	0
Övriga fordringar		77 009	545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	44 850	43 615
Summa kortfristiga fordringar		132 101	44 160
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 261 011	1 830 413
Summa kassa och bank		2 261 011	1 830 413
Summa omsättningstillgångar		2 393 112	1 874 573
SUMMA TILLGÅNGAR		50 435 005	50 424 820

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 899 901	47 899 901
Fond för yttre underhåll		710 935	577 363
Summa bundet eget kapital		48 610 836	48 477 264
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 771 637	-7 270 536
Årets resultat		96 870	-367 529
Summa fritt eget kapital		-7 674 767	-7 638 065
Summa eget kapital		40 936 069	40 839 199
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 911 312	8 923 000
Summa långfristiga skulder		8 911 312	8 923 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		65 456	125 282
Skatteskulder		152 289	151 598
Övriga skulder		31 232	30 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	338 647	355 031
Summa kortfristiga skulder		587 624	662 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 435 005	50 424 820

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-120 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter bostäder	563 566	581 954
Hysesintäkter garage och p-platser	141 600	141 450
Övriga hyresintäkter	42 917	37 367
Avgifter bostäder	1 666 818	1 666 814
Hysesbortfall	-4 950	-46 876
Övriga ersättningar och intäkter	15 123	21 016
	2 425 074	2 401 725

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	154 777	240 936
Nya parkeringsplatser inkl motorvärmare		0
Planerat underhåll	53 450	278 801
	208 227	519 737

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	81 456	93 084
Yttre skötsel / Snöröjning	203 587	302 202
Fastighetsel	519 169	468 629
Vatten	101 953	117 789
Sophämtning / Grovsopor	90 840	102 855
Fastighetsförsäkring	91 237	79 281
Kabel.TV / Internet	48 850	44 495
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	76 798	74 908
	1 213 890	1 283 243

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvode	28 563	20 000
Förvaltningsarvode	81 233	78 714
Övriga externa tjänster / kostnader	48 460	81 134
Övriga förbrukningsinventarier / material	4 695	13 008
Telefon	868	813
Porto	13 812	7 502
	177 631	201 171

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar	94 596	89 856
Sociala kostnader och pensionskostnader	33 633	33 998
Lön övriga	12 450	18 350
	140 679	142 204

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 772 055	48 772 055
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 772 055	48 772 055
Ingående avskrivningar	-2 559 808	-2 197 579
Årets avskrivningar	-362 229	-362 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 922 037	-2 559 808
Utgående redovisat värde	45 850 018	46 212 247

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 152 775	3 152 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 152 775	3 152 775
Ingående avskrivningar	-814 775	-668 650
Årets avskrivningar	-146 125	-146 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-960 900	-814 775
Utgående redovisat värde	2 191 875	2 338 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	39 208	37 973
Övriga förutbetalda kostnader	5 642	5 642
	44 850	43 615

Not 10 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Ingen amortering sker i dagsläget.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,89	2017-09-30	4 663 312	4 675 000
Stadshypotek	0,87	2017-09-30	4 248 000	4 248 000
			8 911 312	8 923 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror / avgifter	185 600	181 583
Upplupna elavgifter	101 605	142 801
Övriga upplupna kostnader och föutbetalda intäkter	31 443	17 647
Beräknat arvode för revision	20 000	13 000
	338 648	355 031

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	23 900 000	23 900 000
	23 900 000	23 900 000

Farsta den 24 februari 2020



Daniel Zetterlund



Hanna Samsioe



Hans Bäckman

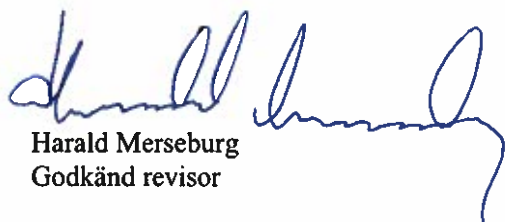


Thomas Eneqvist



Anne Ewalds

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-04



Harald Merseburg
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Skogsgläntans Bostadsrättsförening
Org.nr 769619-4138

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Skogsgläntans Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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.

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.

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. Risker 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 Skogsgläntans Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2019 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 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 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:

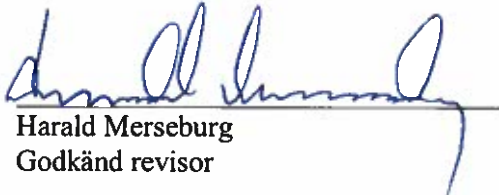
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Nacka den 4 mars 2020


 Harald Merseburg
 Godkänd revisor