

Brf Skogslindarna 1



Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för
Brf Skogslindarna 1
769613-8143

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogslindarna 1, org.nr. 769613 - 8143, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31. Upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE år 2020

Allmänt om verksamheten

Brf Skogslindarna 1, kv Bågbron 2, Stora Kvinns väg 62 - 68, Älvsjö i Stockholm kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-20 och gällande ekonomiska plan registrerades 2006-03-10. Nuvarande gällande stadgar registrerades 2020-08-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen äger fastigheten Bågbron 2 med fyra flerbostadshus i sex våningar och garage som byggdes år 2006 – 2008. Markens areal på 4346 kvm innehas med äganderätt. I fastigheten finns bl a ett styrelserum, arkiv, förråd, ett cykelrum, två miljörum och två utehissar. Det finns totalt 91 st bostadslägenheter, fördelat på 31 st tvåor, 36 st treor och 24 st fyror med en boarea på 7401 kvm samt garage under mark med en lokal area på 1275 kvm. En innergård med två utemöbler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bl a momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Garaget

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning, Bågbron GA:1 tillsammans med Bågbron 1 (Brf Hängpilarna). Anläggningen omfattar garage med sprinkleranläggning, kvartergator samt brandgata. Kostnadsandelen är 50%.

Föreningen disponerar ca hälften av garage ytan. I vår förening finns det 84 st bil-platser varav 5 är el-laddplatser och 7 st MC-platser. Föreningen hyr ut garaget till Europark Öst AB, som i sin tur sköter uthyrning till medlemmar och hyresgäster. Moms utgår för uthyrning av garageplatser.

Vägsamfälligheten Långbro Parks samfällighetsförening (LPS).

Föreningen via Bågbron 2, är delaktig i LPS med ändamål att förvalta fastigheterna Långbro ga:1 och ga:2, som omfattar väg- och trottoarmark samt 34 st avgiftsbelagda besöks-parkeringar på Bergtallsvägen/ Stora Kvinns väg, intäktsandelen är 26,5%. Fastigheten belastas av ledningsrätter och skötsel av vägarna. Ledningar i gatan, främmande anordningar ingår inte i samfällighetens ansvar. Andelstal för kostnadsfördelning är 19,47 %.

Medlemsinformation

Under 2020 genomfördes 8 överlåtelser av bostadsrätter. Under året har 11 medlemmar tillkommit medan 13 har avgått. Vid årets slut var antalet medlemmar 136 st. Röstberättigade är 91 st, dvs en röst /lägenhet.

Övrig medlemsinformation och anslutning till vår hemsida finns på, www.skogslindarna.se

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-11. På stämman, inklusive poströstande medlemmar, deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Margareta Landersjö	Ordförande		
Jessica Gustavsson	Sekreterare		
Anna-Lena Möller	Ledamot	Karolina Höjld	Suppleant
Pierre Fagert	Ledamot	Bengt Westerlund	Suppleant
Kerstin Mannerqvist	Ledamot	Stefan Axelsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett. Under året har föreningen adjungerad en person, men inte haft någon anställd. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 st protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Jörgen Götehed, ordinarie, Joakim Häll, suppleant, BoRevision i Sverige AB, Stockholm, valda på föreningsstämman.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

För att stärka styrelsens kontinuitet framöver har en stadgeändring beslutats vid två olika stämmobeslutet. Stadgeändring av mandattider ökar för styrelseledamot i 23 § med 2 år för ledamot och 1 år för suppleanter. Beslutet träder nu ikraft 2021.

Valberedningen består av Yvonne Lindel och Marie Johansson, sammankallande

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötsel har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. (FÄ)
Mark- och trädgårdsskötsel har utförts av PEAB Anläggning AB.
Service hissar har skötts av Kone Hiss AB. Upphandling av ny hissentreprenör pågår.
Parkeringsförvaltning skötts av APCOA Parkering Sverige AB för avgiftsbelagd besöksparkering på Bergtallsvägen/ Stora Kvinns väg. Europark Öst AB har skött våra parkeringsplatser i garaget. Moms utgår för uthyrningen. I kontraktet ingår fyra städtillfällen. Städning i trapphus och övriga gemensamma ytor har utförts av Städdiamanten AB.

Driftoptimering mm

Styrelsen erhåller kvartalsvis via FÄ kontinuerliga funktionskontroller på ett tjugotal punkter av fjärrvärmecentralen (FC) i fastigheten. Anläggningen fungerar på ett tillfredställande sätt. Förbrukning av värme, vatten, varmvatten har ökat sedan mars p g a covid19 pandemin, då fler medlemmar arbetar hemifrån.

Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder senaste fem åren.

<u>År</u>	<u>Åtgärder</u>
2020	Renovering av båda miljörummen, ytskikten målning invändigt har utförts och ny plåtdörr har monterats i 64:an. Entrésystem och brandlarmsprinkler har uppgraderats. Armbågsöppnare har installerats i 62 o 64:an. Golvvård med polish har utförts i samtliga trapphus.
2019	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och Avloppsrensning av samtliga rör i lägenheterna har genomförts. Målning av plåtdörrar kv och trappräcken.
2018	Ommålning av träpanel på balkonger, uteplatser samt inoljning av stående skyddsplank. Installation av fem laddplatser i garaget. Installation av farthinder samt anpassning trottoar utanför Stora Kvinns 66.
2017	Ommålning av golv i förrådsutrymmen, cykelrum samt byte av nödbelysning i garage. I cykelrummet har hängfästen i tak för långförvaring monterats.
2016	Montering av 25 cykelbågar för säkrare låsning utanför Stora kvinns väg 62-64.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppföljning av motionerna mm från stämman i juni 2020

1. Fortsatt utredning pågår av våra fasader med enstegstätning via entreprenadjurist och med RISE som analyserat fuktmätning av fasaderna inför en eventuell process mot byggföretaget JM AB.

2. Efter utredning av motion om väggstolar, har en extra väggstol monterats i respektive trapphus.

Samordning med Brf Hängpilarna

Föreningarna har haft schemalagda möten inom samordningsgruppen. Framförallt handläggs frågor gällande det gemensamma garaget och andra beröringspunkter mellan föreningarna. Här följer de mer omfattande:

- Efter inbrotten i garaget, senaste 2020, har styrelserna ökat samarbetar med närpolisen och låsbolag för att förstärka säkerheten kring garaget. Garageportarna har bytts ut efter 14 års slitage. Brandlarm sprinkleranläggning har uppdaterats.
- År 2019 installerades 10 laddplatser i garaget, fem per förening. Medlem kan ansöka om el-bilplats via vår hemsida, www.skogslindarna.se.
- Mellangatan, Stora Kvinns väg 58 - 64. För att minska belastning på mellangatan, samordnas bl a tömning/ rengöring av återvinningskärl i våra miljörum. Mellangatan är också tak till vårt garage.
- Entrésystemet med koder, taggar är gemensamt för fastigheterna, har uppgraderats. Viktigt att medlem är mycket restriktiv till att lämna ut entré-koder till externa besökare och hantverkare. Obehöriga har tagit sig in i våra fastigheter via entréer.
- Två gånger om året, vår och höst ordnas på Bergtallsvägen en gemensam container för grovsopor, dock ej för miljöfarligt avfall, byggavfall etc.

Miljörum

Byte av plåtdörr har utförts i 64:ans miljörum samt i båda miljörummen målning av golv, väggar, tak invändigt. Viktigt att medlemmar separerar, sorterar avfall och använder rätt kärl enligt anvisningar för källsortering för att hålla ner kostnaderna. P g a stora volymer är det önskvärt att kartongpapper och wellpapp plattas till innan de placeras i kärl. För miljöfarlig och byggavfall etc. gäller Egen transport till närmaste återvinningsstation i Sättra eller Årsta.

Snickeriarbeten

Utbyte av trädelar p g a fukt och mögelskador i terrassplan har genomförts mot mellangatan.

Filterbyte.

Under året har samtliga filterbyten utförts i lägenheterna på föreningens bekostnad.

Aktivt Brandskydd

Tillsyn av brandskydd, SBA, rondering av 6 punkter sker kontinuerligt under året av FÅ. Styrelsen har brandutbildats och en brandplan för föreningen har upprättats under året. Påminnelse till medlemmar att det är absolut förbjudet att ha brandfarliga föremål i trapphusen. Det är vår evakueringsväg ut ur husen.

Planerade åtgärder och underhåll 2021.

- Betongsläpp golv åtgärdas och målning av linjer, p-rutor i garaget i samråd med Brf Hängpilarna
- Fortsatta förhandlingar med JM AB angående byte en-stegsfasad mot två-stegs fasader.
- Trätrallar innergården åtgärdas.
- Brandsläckare och självlysande steg i trapphusen.

Ekonomi

Flerårsöversikt

Femårsöversikt	Budget	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning totalt (tkr)	6 000	5994	6 139	6 390	6 505	6 604
Resultat efter fin. Poster (tkr)	-200	253	173	-74	421	246
Soliditet (%)	63	63	63	63	62	62
Årsavgift (kr/kvm) boarea	730	729	745	758	799	818
Skuldsättning (kr/kvm) totalyta	10 030	10 304	10 442	10 569	10 784	11 032
Genomsnittlig årsränta (%)		0,9	1,1	1,5	2,2	2,4

Föreningens lån

Föreningens ekonomi är stabil och genererar ett bra kassaflöde. Under året har tre lån omförhandlats. Lånen placerades i Svenska Handelsbanken, som erbjöd bästa villkoren. Totalt under 2021 förfaller tre av lånen på 20,4 mkr för omförhandling. Inför 2021 planeras extra amortering med ca 2,4 mkr. Lånen redovisas enligt K2 som kortsiktiga lån, styrelsens avsikt är att förlänga dessa lån.

Amorteringar räknas som kapitaltillskott, som medlemmar får räkna in i omkostnadsbeloppet vid en eventuell försäljning av bostadsrätten.

Medlemsavgifter 2021

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandetiden, en linjär rak avskrivningsplan s k K2, har tillämpats sedan 2014. Årets avskrivning av byggnader uppgår till 1 741 tkr. Ackumulerad avskrivning för byggnader fn 13 228 tkr. Avsättning till yttre fond är 25 kr/ kvm boyta.

Underhållsplan

Styrelsen bedömer att föreningen inte behöver göra större underhålls-/ investeringsåtgärder i närtid. Styrelsen följer framtagna underhållsplan. Besiktningar inför planerade åtgärder utförs innan beslut om genomförande verkställs. <

Ekonomi

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	54 956 000	100 009 000	1 172 908	785 259	173 155	157 096 322
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			185 025	-185 025		
Balanseras i ny räkning				173 155	-173 155	
Årets resultat					252 841	252 841
Belopp vid årets utgång	54 956 000	100 009 000	1 357 933	773 389	252 841	157 349 163

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Balanserat resultat	773 389
Årets resultat	252 841
Totalt	1 026 230
Avsättning yttre fond	185 025
Uttag ur yttre fond	-328 825
Balanseras i ny räkning	1 170 030
Summa	1 026 230

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter 

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 938 590	6 073 048
Övriga rörelseintäkter	3	56 400	66 400
Summa rörelseintäkter		5 994 990	6 139 448
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 828 239	-2 835 820
Övriga externa kostnader	5	-32 665	-24 939
Personalkostnader och arvoden	6	-200 000	-184 005
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 747 404	-1 750 926
Summa rörelsekostnader		-4 808 308	-4 795 690
Rörelseresultat		1 186 682	1 343 758
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-933 872	-1 195 566
Summa finansiella poster		-933 841	-1 195 434
Resultat efter finansiella poster		252 841	148 324
Resultat före skatt		252 841	148 324
Skatter			
Korrigerings skatt		-	24 831
Årets resultat		252 841	173 155

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	243 071 008	244 812 304
Inventarier, maskiner och installationer	8	24 403	30 511
Summa materiella anläggningstillgångar		243 095 411	244 842 815
Summa anläggningstillgångar		243 095 411	244 842 815
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	2 248 238	3 875 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		261 887	196 135
Summa kortfristiga fordringar		2 510 125	4 071 246
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	2 417 208	44 554
Summa kassa och bank		2 417 208	44 554
Summa omsättningstillgångar		4 927 333	4 115 800
SUMMA TILLGÅNGAR		248 022 744	248 958 615

x

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		154 965 000	154 965 000
Fond för yttre underhåll		1 357 933	1 172 908
Summa bundet eget kapital		156 322 933	156 137 908
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		773 389	785 259
Årets resultat		252 841	173 155
Summa fritt eget kapital		1 026 230	958 414
Summa eget kapital		157 349 163	157 096 322
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	69 000 000	90 568 086
Summa långfristiga skulder		69 000 000	90 568 086
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	20 400 000	28 120
Leverantörsskulder		334 918	287 956
Skatteskulder		80 420	134 621
Övriga skulder		11 092	80 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		847 151	763 165
Summa kortfristiga skulder		21 673 581	1 294 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		248 022 744	248 958 615

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,1%	(1,1%)
Inventarier	10%	(10%)
Installationer	14,3%	(14,3%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Klassificering av föreningens skulder

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Föreningens lån ligger amorteringsfritt, i januari 2021 amorterades 2,4 miljoner kronor

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	5 395 684	5 519 885
Hyror	528 817	532 455
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 165	20 623
Övriga hyresintäkter - öresutjämnings	-76	85
	<u>5 938 590</u>	<u>6 073 048</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt, bla parkeringsintäkter	56 400	66 400
Summa	<u>56 400</u>	<u>66 400</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetskötsel	62 661	156 379
Städning	206 308	137 189
Tillsyn, besiktning, kontroller	77 115	140 974
Trädgårdsskötsel	130 185	65 461
Snöröjning	29 217	46 598
Reparationer	64 115	163 643
El	115 392	113 297
Uppvärmning	628 652	658 566
Vatten	125 477	151 654
Sophämtning	99 014	93 791
Försäkringspremie	68 992	65 719
Samfällighet	77 496	51 600
Fastighetsavgift bostäder	130 039	125 307
Fastighetsskatt lokaler	36 220	36 220
Övriga fastighetskostnader	29 505	58 316
Kabel-tv/Bredband/IT	170 752	162 748
Förvaltningsarvode ekonomi	146 949	140 093
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	263	-
Panter och överlåtelse	17 147	21 390
Förvaltningsarvode teknik	-	131 068
Juridiska åtgärder	53 285	43 600
Övriga externa tjänster	14 731	10 885
	<u>2 283 515</u>	<u>2 574 498</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	62 500	-
Ventilation	29 583	-
Fasader	89 817	146 495
Port	39 425	-
Balkonger	107 500	-
Garage	215 899	114 827
	<u>544 724</u>	<u>261 322</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>2 828 239</u>	<u>2 835 820</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	-	3 939
Konsultarvode	9 665	-
Revisionarvode	23 000	21 000
Summa	32 665	24 939

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	152 000	155 005
Sociala kostnader	48 000	29 000
	200 000	184 005

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	158 300 000	158 300 000
-Mark	98 000 000	98 000 000
	256 300 000	256 300 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 487 696	-9 746 400
-Årets avskrivning enligt plan	-1 741 296	-1 741 296
	-13 228 992	-11 487 696
Redovisat värde vid årets slut	243 071 008	244 812 304
Taxeringsvärde		
Byggnader	127 622 000	127 622 000
Mark	77 000 000	77 000 000
	204 622 000	204 622 000
Bostäder	201 000 000	201 000 000
Lokaier	3 622 000	3 622 000
	204 622 000	204 622 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	78 081	78 081
	<u>78 081</u>	<u>78 081</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-47 570	-37 940
-Årets avskrivning enligt plan	-6 108	-9 630
	<u>-53 678</u>	<u>-47 570</u>
Redovisat värde vid årets slut	24 403	30 511

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto	2 154 512	3 788 969
Skattekonto	93 725	86 142
Summa	2 248 237	3 875 111

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	938	127
Sparkonto Handelsbanken	2 405 529	37 609
Sparkonto Swedbank	10 741	6 818
Summa	2 417 208	44 554

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2021-01-30	0,95%	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2021-09-30	0,95%	9 600 000	9 600 000
Stadshypotek	2022-01-30	1,05%	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2022-01-30	1,20%	8 600 000	8 600 000
Stadshypotek	2022-09-01	1,00%	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2022-09-01	0,60%	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2023-06-30	0,89%	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	2024-03-01	0,85%	5 200 000	5 851 330
Stadshypotek	2024-06-30	0,85%	14 200 000	14 744 876
Stadshypotek	2025-09-30	0,60%	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2025-09-30	0,60%	8 000 000	8 000 000
Swedbank	2021-06-23	1,64%	6 800 000	6 800 000
			89 400 000	90 596 206
Beräknad amortering kommande år			-	-28 120
Varav långfristig del			69 000 000	
Varav kortfristig del			20 400 000	

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	101 500 000	101 500 000
Summa ställda säkerheter	101 500 000	101 500 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

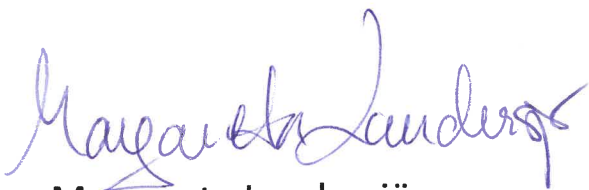
Föreningen har amorterat av på lån med 2 400 000 kr i januari. ✕

Brf Skogslindarna 1

769613-8143

Underskrifter

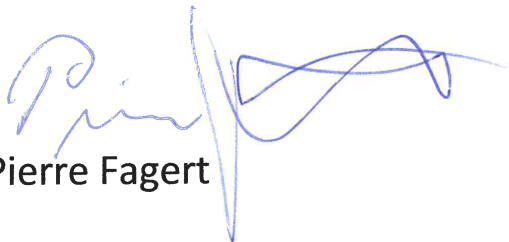
Stockholm 2021-03-17



Margareta Landersjö



Jessica Gustavsson



Pierre Fagert



Anna-Lena Möller



Kersten Mannerqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-08



Jörgen Götehed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skogslindarna 1, org.nr. 769613-8143

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogslindarna 1 för räkenskapsåret 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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

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 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 revisorssed 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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skogslindarna 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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 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 8/4 2021

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.