

Årsredovisning
för
Skogsgläntans Bostadsrättsförening

769619-4138

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Skogsgläntans Bostadsrättsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Styrelsen bestod under året 2020 av följande personer.

Ordinarie ledamöter

Daniel Zetterlund	Ordförande
Hanna Samsioe	Sekreterare
Hans Bäckman	Kassör
Thomas Eneqvist	Ledamot
Anton Karlqvist	Ledamot
Henrik Elming	Ledamot

Suppleanter

Annika Thunborg

Valberedning

Silvana Amico
Johan Sherp

Revisor

Harald Merseburg

Revisorssuppleant

Lars-Olof Eklund

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Anders Asp.
Lägenhetsförteckningen hanteras av Styrelsen och Anders Asp.

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

Målning av ledstänger och trappräcken i trapphuset i samtliga fyra hus.

Vi har bytt ekonomiska förvaltare till Anders Asp (Asp & Berglund AB).

Vi har haft Vår/höststädning med gemensam grillning där föreningen bjöd på korv med tillbehör.

8 st (5) försäljningar har det varit i vår förening under året.

Vi har genomfört en cykelrensning i våra cykelrum.

Våra gamla källarförråd som varit i trä och hönsnät har bytts ut mot kraftigare och bättre förrådsgaller (Troax).

Vi har haft besök av MSB som genomfört besiktningar av våra fyra skyddsrum. Då vi saknade all skyddsrumsmateriel har detta köpts in och installerats. Arbetet pågår in under 2021.

I våra avloppsrör precis utanför husen har det monterats 3 st råttgiljotiner från Anticimex.

I trapphusbelysningen har nödbatterierna byts ut.

En hyreslägenhet återlämnades till föreningen.
(Under våren 2021 renoveras den upp för försäljning).

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)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 399	2 410	2 381	2 404
Resultat efter finansiella poster	-571	97	-365	-2 395
Balansomslutning	50 050	50 435	50 425	50 948
Soliditet (%)	81	81	81	75
Kassalikviditet (%)	307	407	283	305
Skuld per kvm	2	2	2	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	710 935	-7 771 637	96 870	40 936 069
Disposition av föregående års resultat:			59 644	37 226	-96 870	0
Årets resultat					-570 616	-570 616
Belopp vid årets utgång	33 378 000	14 521 901	770 579	-7 734 411	-570 616	40 365 453

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 734 412
årets förlust	-570 616
	-8 305 028

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	59 644
i ny räkning överföres	-8 364 672
	-8 305 028

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 398 567	2 409 952
Övriga rörelseintäkter		16 278	15 123
Summa rörelseintäkter		2 414 845	2 425 075
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader	3	-852 080	-208 227
Driftskostnader	4	-1 255 251	-1 213 890
Övriga externa kostnader	5	-148 057	-177 631
Personalkostnader	6	-145 933	-140 679
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-508 354	-508 354
Summa rörelsekostnader		-2 909 675	-2 248 781
Rörelseresultat		-494 830	176 294
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 842	-79 424
Summa finansiella poster		-75 786	-79 424
Resultat efter finansiella poster		-570 616	96 870
Resultat före skatt		-570 616	96 870
Årets resultat		-570 616	96 870

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	45 487 789	45 850 018
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 045 750	2 191 875
Summa materiella anläggningstillgångar		47 533 539	48 041 893
Summa anläggningstillgångar		47 533 539	48 041 893
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 692	10 242
Övriga fordringar		93 458	77 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	47 652	44 850
Summa kortfristiga fordringar		151 802	132 101
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 364 433	2 261 011
Summa kassa och bank		2 364 433	2 261 011
Summa omsättningstillgångar		2 516 235	2 393 112
SUMMA TILLGÅNGAR		50 049 774	50 435 005

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 899 901	47 899 901
Fond för yttre underhåll		770 579	710 935
Summa bundet eget kapital		48 670 480	48 610 836
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 734 412	-7 771 637
Årets resultat		-570 616	96 870
Summa fritt eget kapital		-8 305 028	-7 674 767
Summa eget kapital		40 365 452	40 936 069
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 864 560	8 911 312
Summa långfristiga skulder		8 864 560	8 911 312
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		62 389	65 456
Skatteskulder		156 404	152 289
Övriga skulder		48 582	31 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	552 387	338 647
Summa kortfristiga skulder		819 762	587 624
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 049 774	50 435 005

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

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	563 747	563 566
Hysesintäkter garage och p-platser	141 827	141 600
Övriga hyresintäkter	38 455	42 917
Avgifter bostäder	1 670 732	1 666 818
Hysesbortfall	-16 193	-4 950
Övriga ersättningar och intäkter	16 278	15 123
	2 414 846	2 425 074

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	852 080	154 777
Planerat underhåll	0	53 450
	852 080	208 227

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	94 008	81 456
Yttre skötsel / Snöröjning	230 790	203 587
Fastighetsel	466 581	519 169
Vatten	129 868	101 953
Sophämtning / Grovsopor	116 952	90 840
Fastighetsförsäkring	88 048	91 237
Kabel.TV / Internet	49 397	48 850
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	79 606	76 798
	1 255 250	1 213 890

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvode	22 656	28 563
Förvaltningsarvode	80 088	81 233
Övriga externa tjänster / kostnader	26 070	48 460
Övriga förbrukningsinventarier / material	2 370	4 695
Telefon	1 141	868
Övriga förvaltningskostnader	15 732	13 812
	148 057	177 631

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar	90 500	94 596
Sociala kostnader och pensionskostnader	41 033	33 633
Lön övriga	14 400	12 450
	145 933	140 679

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 772 055	48 772 055
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 772 055	48 772 055
Ingående avskrivningar	-2 922 037	-2 559 808
Årets avskrivningar	-362 229	-362 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 284 266	-2 922 037
Utgående redovisat värde	45 487 789	45 850 018

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 152 775	3 152 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 152 775	3 152 775
Ingående avskrivningar	-960 900	-814 775
Årets avskrivningar	-146 125	-146 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 107 025	-960 900
Utgående redovisat värde	2 045 750	2 191 875

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	44 007	39 208
Övriga förutbetalda kostnader	3 645	5 642
	47 652	44 850

Not 10 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Amortering sker med 46 752 kr/år

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,89	2021-09-30	4 616 560	4 663 312
Stadshypotek	0,59	2022-09-30	4 248 000	4 248 000
			8 864 560	8 911 312
Kortfristig del av långfristig skuld			46 752	46 752

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror / avgifter	192 903	185 600
Upplupna elavgifter	106 454	101 605
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	233 030	31 443
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
	552 387	338 648

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	23 900 000	23 900 000
	23 900 000	23 900 000

Farsta 2021 03 23



Daniel Zetterlund
Ordförande



Hanna Samsioe



Hans Bäckman



Thomas Eneqvist

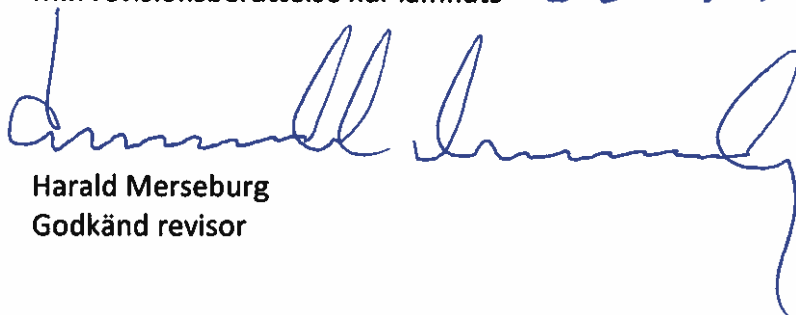


Anton Karlqvist



Henrik Elming

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-30



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 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 2020-12-31 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Skogsgläntans Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2020 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:

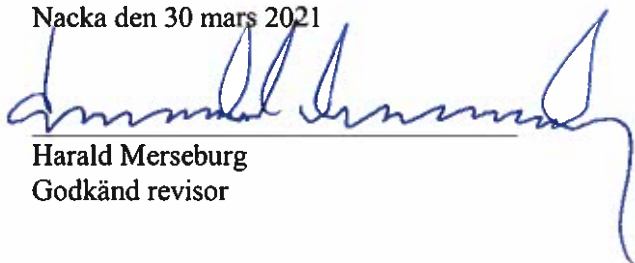
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 30 mars 2021



Harald Merseburg
Godkänd revisor