

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 byggtjänster 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 Skogsterrassen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, lokaler och mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2014-02-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kistahöjdens SFF. Föreningens andel är 14,67 procent. Samfälligheten förvaltar snörjning miljöstuga belysning skyltar.

Styrelsen

Aras Mohammad Ahmed	Ordförande
Ahmet Demirkan	Ledamot
Grigoris Polychronidis	Ledamot
Lars Roger Wikman	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Matz Ekman	Ordinarie Extern	BDO
------------	------------------	-----

Valberedning

Eissa Mossazadeh
Edin Hamza

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vatnajöklet 6	2015	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

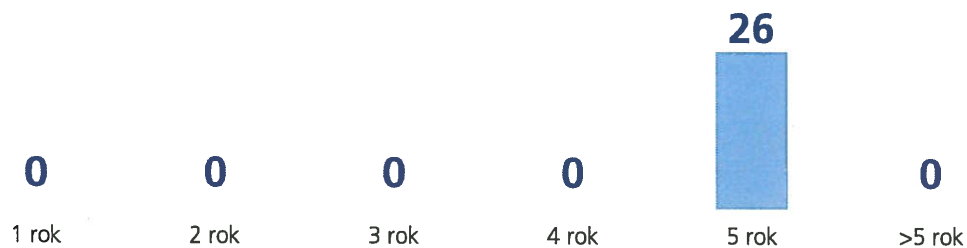
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 26 småhus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 562 m², varav 3 562 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Ekonomisk Förvaltning

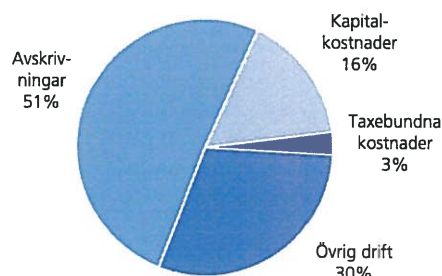
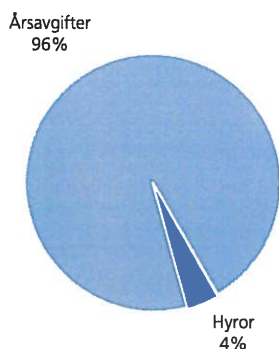
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	433 796	438 698
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 336 568	1 336 068
Finansiella intäkter	65	43
Minskning kortfristiga fordringar	0	60
Ökning av kortfristiga skulder	212 809	0
	1 549 442	1 336 171
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	729 496	713 845
Finansiella kostnader	356 064	356 381
Ökning av kortfristiga fordringar	260	0
Minskning av långfristiga skulder	85 000	85 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	185 847
	1 170 820	1 341 073
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	812 418	433 796
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	378 622	-4 902

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen skulle göra insats i parkeringen men den är flyttat till våren 2020

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelser under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	360	360	360	360
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 771	6 795	6 819	6 842
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	19	21	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	100	100	101	99
Soliditet (%)	77	77	77	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-862	-848	-919	-1 039
Nettoomsättning (tkr)	1 336	1 336	1 296	1 282

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 562 m² bostäder.

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	86 850 000	0	0	86 850 000
Fond för yttre underhåll	375 945	105 115	0	270 830
S:a bundet eget kapital	87 225 945	105 115	0	87 120 830
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 498 379	-105 115	-847 615	-2 545 649
Årets resultat	-862 427	-862 427	847 615	-847 615
S:a ansamlad förlust	-4 360 806	-967 542	0	-3 393 264
S:a eget kapital	82 865 139	-862 427	0	83 727 566

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-862 427
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 393 264
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 115
summa balanserat resultat	-4 360 806

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 360 806
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 336 208	1 336 008
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	60
Summa rörelseintäkter		1 336 568	1 336 068
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-514 485	-507 508
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 959	-177 425
Personalkostnader	Not 6	-42 052	-28 912
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 113 500	-1 113 500
Summa rörelsekostnader		-1 842 996	-1 827 345
RÖRELSERESULTAT		-506 428	-491 277
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-356 064	-356 381
Summa finansiella poster		-355 999	-356 338
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-862 427	-847 615
ÅRETS RESULTAT		-862 427	-847 615

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	106 524 833	107 638 333
Summa materiella anläggningstillgångar	106 524 833	107 638 333
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	106 524 833	107 638 333
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	9 761	9 501
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 9	764 585	435 571
Summa kortfristiga fordringar	774 346	445 072
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	49 608	0
Summa kassa och bank	49 608	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	823 954	445 072
SUMMA TILLGÅNGAR	107 348 787	108 083 405

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 850 000	86 850 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	375 945	270 830
Summa bundet eget kapital		87 225 945	87 120 830
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 498 379	-2 545 649
Årets resultat		-862 427	-847 615
Summa fritt eget kapital		-4 360 806	-3 393 264
SUMMA EGET KAPITAL		82 865 139	83 727 566
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 032 500	24 117 500
Summa långfristiga skulder		16 032 500	24 117 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 085 000	85 000
Leverantörsskulder		210 436	11 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	155 712	141 394
Summa kortfristiga skulder		8 451 148	238 339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 348 787	108 083 405

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 282 086	1 282 086
Hyror parkering	54 200	54 000
Öresutjämning	-78	-78
	1 336 208	1 336 008

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	360	60
	360	60

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Serviceavtal	0	1 506
		0	1 506
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	759
	VVS	6 893	0
		6 893	759
	Taxebundna kostnader		
	Vatten	62 307	69 171
		62 307	69 171
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 511	48 488
	Tomträttsavgäld	277 900	277 900
	Samfällighetsavgift	117 874	109 684
		445 285	436 072
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	514 485	507 508
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	15 469	30 813
	Revisionsarvode inkl. konsultation	22 500	31 125
	Föreningskostnader	18 500	2 888
	Styrelseomkostnader	1 154	1 998
	Fritids- och trivselkostnader	2 352	0
	Förvaltningsarvode	100 624	97 016
	Förvaltningsarvoden övriga	7 589	6 600
	Administration	3 052	6 985
	Konsultarvode	1 719	0
		172 959	177 425
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	32 000	22 000
	Sociala kostnader	10 052	6 912
		42 052	28 912
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 113 500	1 113 500
		1 113 500	1 113 500

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	111 350 000	111 350 000
	Utgående anskaffningsvärde	111 350 000	111 350 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 711 667	-2 598 167
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 113 500	-1 113 500
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 825 167	-3 711 667
	Planenligt restvärde vid årets slut	106 524 833	107 638 333
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 774 000	59 774 000
	Taxeringsvärde mark	20 748 000	20 748 000
		80 522 000	80 522 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	80 522 000	80 522 000
		80 522 000	80 522 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 775	1 775
	Klientmedel hos SBC	762 810	433 796
		764 585	435 571

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	270 830	165 715
	Reservering enligt stadgar	105 115	105 115
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	375 945	270 830

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,420 %	8 000 000	8 000 000	2020-04-30
	Handelsbanken	1,930 %	8 500 000	8 500 000	2022-04-30
	Handelsbanken	1,000 %	7 617 500	7 702 500	2021-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		24 117 500	24 202 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 085 000	-85 000	
			16 032 500	24 117 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 692 500 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 500 000	24 500 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	31 470	30 560
	Avgifter och hyror	124 242	110 834
		155 712	141 394

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi kommer göra om vår parkering så att vi ska få 2 platser till.

Styrelsens underskrifter

KISTA den 21/02 2020


Aras Mohammad Ahmed
Vice ordförande


Ahmet Demirkan
Ledamot


Grigoris Polychronidis
Ledamot


Lars Roger Wikman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/6 2020


Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Skogsterrassen
org.nr 769624-5856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogsterrassen för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 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 31 december 2019 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.

Övrig upplysning

De stadgar föreningsstämman slutligen antog 6 mars 2019 registrerades hos Bolagsverket den 7 maj 2020.

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 på fel.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skogsterrassen för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 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 revisionssed 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 tryggt 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:

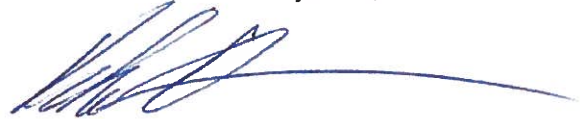
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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.

Sollentuna den 1 juni 2020



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

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