

Årsredovisning

för

Skogsgläntans Bostadsrättsförening

769619-4138

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Skogsgläntans Bostadsrättsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Styrelsen bestod under året 2018 av följande personer.

Ordinarie Ledarmöter

Ordinare	Daniel Zetterlund	ledamot
	Helena Berniér-Esser	ledamot
	Ester Berniér-Esser	ledamot
	Hans Bäckman	ledamot
	Ros-Marie Edling	ledamot
	Hanna Samsioe	ledamot

Suppleanter

Annika Turnborg

Valberedning

Silvana Amico
Peter Ersson

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.

MMG Jas
BE
LO
RP H

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

En hyreslägenhet renoverades och såldes som bostadsrätt för 2 800 000 kr därav ökning av medlemsinsatser i föreningens egna kapital.

Vi har betalat av 3 000 000 på lånet i Handelsbanken:

Låneskuld 2018-12-31 8 923 000 kr (Handelsbanken).

Föreningens stadgar justerades efter ändrade lagkrav.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts och godkänts i alla fyra hus.

Fasadbelysningen och källarbelysningen bytes ut och lekplatsen mellan hus 65-67 fick bättre belysning.

En ny trälåda för leksaksförvaring kom på plats mellan 65-67:an.

Vi hade en vår- och höststädning där föreningen bjöd på grillat och fika.

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)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 381	2 404	2 364	2 459
Resultat efter finansiella poster	-365	-2 395	-1 130	-752
Balansomslutning	50 425	50 948	54 559	51 261
Soliditet (%)	81	75	75	66
Kassalikviditet (%)	283	305	965	225
Skuld per kvm	0	3	3	4

MME
Ero, P4
1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 628 000	12 471 901	443 791	-4 741 800	-2 395 164	38 406 728
Ökning av insatskapital	750 000	2 050 000				2 800 000
Disposition av föregående års resultat:			133 572	-2 528 736	2 395 164	0
Årets resultat					-367 529	-367 529
Belopp vid årets utgång	33 378 000	14 521 901	577 363	-7 270 536	-367 529	40 839 199

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 270 536
årets förlust	-367 529
	-7 638 065

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	133 572
	-7 771 637
	-7 638 065

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

MVE
P
H
R

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 380 711	2 403 962
Övriga rörelseintäkter		21 016	23 125
Summa rörelseintäkter		2 401 727	2 427 087
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader	3	-519 738	-2 759 956
Driftkostnader	4	-1 283 243	-1 019 735
Övriga externa kostnader	5	-201 171	-220 698
Personalkostnader	6	-142 204	-150 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-508 354	-508 354
Summa rörelsekostnader		-2 654 710	-4 659 037
Rörelseresultat		-252 983	-2 231 950
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 671	10 668
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 247	-173 882
Summa finansiella poster		-111 576	-163 214
Resultat efter finansiella poster		-364 559	-2 395 164
Resultat före skatt		-364 559	-2 395 164
Skatter			
Skatt på årets resultat		-2 970	0
Årets resultat		-367 529	-2 395 164

MME Uno
2018
Ry
20

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	46 212 247	46 574 476
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 338 000	2 484 125
Summa materiella anläggningstillgångar		48 550 247	49 058 601

Summa anläggningstillgångar

48 550 247

49 058 601

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	14 556
Övriga fordringar		545	515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	43 615	42 779
Summa kortfristiga fordringar		44 160	57 850

Kassa och bank

Kassa och bank		1 830 413	1 831 864
Summa kassa och bank		1 830 413	1 831 864

Summa omsättningstillgångar

1 874 573

1 889 714

SUMMA TILLGÅNGAR

50 424 820

50 948 315

MME AS HUS
L. E. P. B.

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

47 899 901

45 099 901

Fond för yttre underhåll

577 363

443 791

Summa bundet eget kapital

48 477 264

45 543 692

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 270 536

-4 741 800

Årets resultat

-367 529

-2 395 164

Summa fritt eget kapital

-7 638 065

-7 136 964

Summa eget kapital

40 839 199

38 406 728

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

8 923 000

11 923 000

Summa långfristiga skulder

8 923 000

11 923 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

125 282

154 927

Skatteskulder

151 598

144 902

Övriga skulder

30 710

34 240

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

355 031

284 518

Summa kortfristiga skulder

662 621

618 587

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

50 424 820

50 948 315

MME H Uuk
L ERS Rk JS

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 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	23 900 000	23 900 000
	23 900 000	23 900 000

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	581 954	637 239
Hysesintäkter garage och p-platser	141 450	112 600
Övriga hyresintäkter	37 367	27 523
Avgifter bostäder	1 666 814	1 629 600
Hysesbortfall	-46 876	-3 000
Övriga ersättningar och intäkter	21 016	23 125
	2 401 725	2 427 087

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	240 936	366 484
Nya parkeringsplatser inkl motorvärmare	0	2 393 472
Planerat underhåll	278 801	0
	519 737	2 759 956

MME
SP
BB
MS
DR

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	93 084	91 753
Yttre skötsel / Snöröjning	302 202	135 260
Fastighetsel	468 629	394 580
Vatten	117 789	124 738
Sophämtning / Grovsopor	102 855	73 463
Fastighetsförsäkring	79 281	78 716
Kabel.TV / Internet	44 495	47 505
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	74 908	73 720
	1 283 243	1 019 735

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvode	20 000	18 750
Förvaltningsarvode	78 714	132 369
Övriga externa tjänster / kostnader	81 134	19 135
Övriga förbrukningsinventarier / material	13 008	49 382
Telefon	813	660
Porto	7 502	237
Kreditupplysning	0	165
	201 171	220 698

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Löner och andra ersättningar	89 856	101 447
Sociala kostnader och pensionskostnader	33 998	36 947
Lön övriga	18 350	5 800
Bilersättningar, trivselkostnader	0	6 100
	142 204	150 294

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MME", "P", and "O".

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 772 055	48 772 055
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 772 055	48 772 055
Ingående avskrivningar	-2 197 579	-1 835 350
Årets avskrivningar	-362 229	-362 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 559 808	-2 197 579
Utgående redovisat värde	46 212 247	46 574 476

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 152 775	3 152 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 152 775	3 152 775
Ingående avskrivningar	-668 650	-522 525
Årets avskrivningar	-146 125	-146 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-814 775	-668 650
Utgående redovisat värde	2 338 000	2 484 125

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	37 973	37 137
Övriga förutbetalda kostnader	5 642	5 642
	43 615	42 779

Not 10 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Ingen amortering sker i dagsläget.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	0,89	2017-09-30	4 675 000	4 675 000
Stadshypotek	1,15	2017-09-30	4 248 000	7 248 000
			8 923 000	11 923 000

MMG 
  

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda hyror / avgifter	181 583	162 142
Upplupna elavgifter	142 801	109 377
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 647	0
Beräknat arvode för revision	13 000	13 000
	355 031	284 519

Farsta 2019-03-22



Ros-Marie Edling



Ester Bernier Esser



Helena Bernier Esser



Daniel Zetterlund

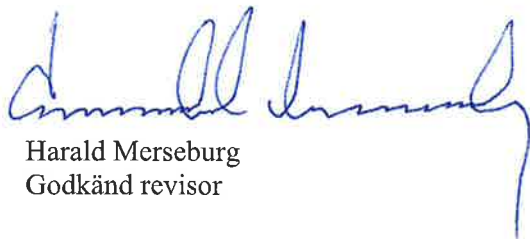


Hanna Samsioe



Hans Bäckman

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-22



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 2018.

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 2018-12-31 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 2018 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:

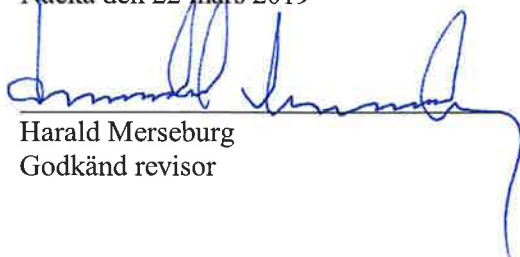
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 22 mars 2019



Harald Merseburg
Godkänd revisor