



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skogsparken 5 i Haninge



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 byggtreprenader 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 Skogsparken 5 i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Haninge.

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

Styrelsen

| | |
|-------------------------------|------------|
| Sead Redzic | Ordförande |
| Lotta A C M Andersson | Ledamot |
| Bim Mikael Bjarne Esmond | Ledamot |
| Lena Joanna Lundgren | Ledamot |
| Selma Redzic Gredelj | Ledamot |
| Carl Samuel Strandell | Ledamot |
| Rasmus Olof Magnus Westerborn | Ledamot |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lotta A C M Andersson, Bim Mikael Bjarne Esmond, Lena Joanna Lundgren, Sead Redzic och Selma Redzic Gredelj.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|-----------------|------------------|---------------|
| Anders Venström | Ordinarie Extern | Haningetjänst |
| Sara Mellström | Suppleant Extern | Ekonomilyftet |

Valberedning

Christofer Lundholm
Abdellah Sabir

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|---------|
| Kolartorp 1:286 | 2017 | Haninge |

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

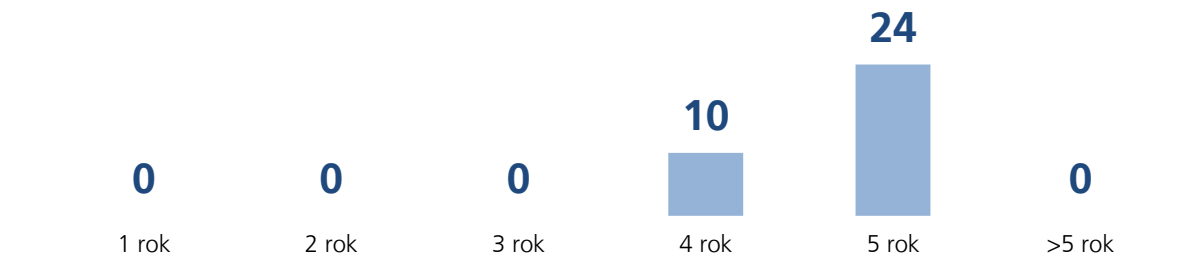
Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 2 flerbostadshus och 19 småhus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 640 m², varav 3 640 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--------------------------|------|-------------------------|
| Energideklaration | 2020 | |
| Service värmepump | 2020 | Sker vartannat år |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Rensning av hängrännor | 2020 | Varje till vartannat år |
| Underhåll av ytterdörrar | 2021 | |
| Målning runt fönster | 2023 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|----------------------------|------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Teknisk förvaltning & jour | Relita |
| Trädgårdsskötsel | Evident Clean AB |
| Parkeringsstillstånd | P-service |
| TV, bredband, IP-telefoni | Telia |
| Sophämtning | SRV |

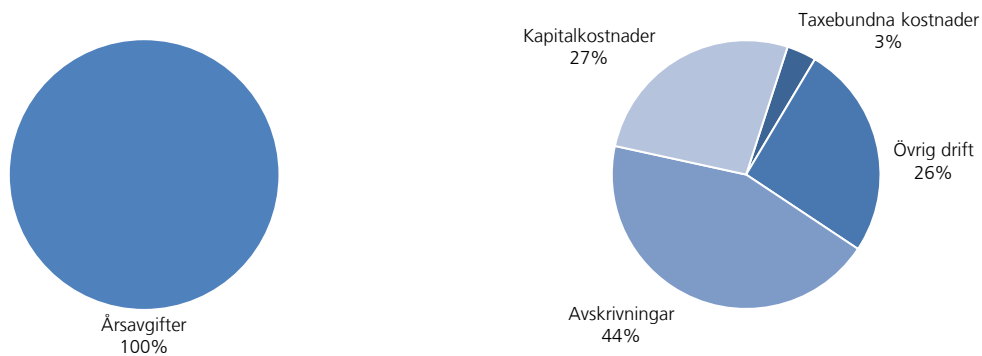
Föreningens ekonomi

Föreningen har en god ekonomi och planerar att kunna genomföra extraamortering av fastighetslån under 2021.

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | | |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 573 058 | 1 267 332 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 154 356 | 2 052 009 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 79 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 89 990 | 0 |
| | 2 244 346 | 2 052 088 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 682 914 | 749 665 |
| Finansiella kostnader | 595 982 | 628 230 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 26 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 459 000 | 0 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 368 468 |
| | 1 737 921 | 1 746 362 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 079 482 | 1 573 058 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 506 424 | 305 726 |

*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 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har aktivt under 2020 arbetat med frågan om hushållens ytterdörrar och de brister som anmärkes på vid 2-årsbesiktningen. Vi har haft en dialog med Kärnhem och arbetet är påbörjat med åtgärder och vi hoppas kunna slutföra de resterande dörrarna i början av 2021.
- Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört energideklaration för samtliga hushåll, samt fattat beslut om att under 2021 köpa in en egen underhållsplan.
- Föreningen genomförde en väl uppskattad carport-loppis i september och planerar att genomföra en under 2021 likaså.
- Styrelsen tog beslut om att upplåta föreningens två gästplatser för uthyrning för att ytterligare förbättra ekonomin.
- Styrelsen har tagit beslut om att genomföra extra amortering under 2021, i samband med att ett av föreningens tre lån skall omförhandlas.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|--------|--------|--------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 599 | 560 | 598 | |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 12 159 | 12 285 | 12 285 | |
| Elkostnad/m ² totalyta | 1 | 1 | 0 | |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 164 | 173 | 177 | |
| Soliditet (%) | 71 | 71 | 71 | 70 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -109 | -311 | 144 | 260 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 144 | 2 038 | 2 177 | 1 089 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 640 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 | 108 282 000 | 0 | 0 | 108 282 000 |
| Fond för yttre underhåll | 255 334 | 189 000 | -210 666 | 277 000 |
| S:a bundet eget kapital | 108 537 334 | 189 000 | -210 666 | 108 559 000 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -161 806 | -189 000 | -99 981 | 127 175 |
| Årets resultat | -109 301 | -109 301 | 310 647 | -310 647 |
| S:a ansamlad förlust | -271 107 | -298 301 | 210 666 | -183 472 |
| S:a eget kapital | 108 266 227 | -109 301 | 0 | 108 375 528 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-----------------|
| årets resultat | -109 301 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 27 194 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -189 000 |
| summa balanserat resultat | -271 107 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| att i ny räkning överförs | -271 107 |
|----------------------------------|-----------------|

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 144 356 | 2 038 256 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 10 000 | 13 753 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 154 356 | 2 052 009 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -311 213 | -516 271 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -282 905 | -146 092 |
| Personalkostnader | Not 6 | -88 795 | -87 302 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -984 762 | -984 762 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 667 675 | -1 734 426 |
| RÖRELSERESULTAT | | 486 681 | 317 583 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -595 982 | -628 230 |
| Summa finansiella poster | | -595 982 | -628 230 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -109 301 | -310 647 |
| ÅRETS RESULTAT | | -109 301 | -310 647 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8,12 | 150 795 568 | 151 780 330 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 150 795 568 | 151 780 330 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 150 795 568 | 151 780 330 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 60 | 120 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 2 071 243 | 763 913 |
| Summa kortfristiga fordringar | 2 071 303 | 764 033 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 8 300 | 809 119 |
| Summa kassa och bank | 8 300 | 809 119 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 2 079 602 | 1 573 152 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 152 875 171 | 153 353 482 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 108 282 000 | 108 282 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 255 334 | 277 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 108 537 334 | 108 559 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -161 806 | 127 175 |
| Årets resultat | | -109 301 | -310 647 |
| Summa fritt eget kapital | | -271 107 | -183 472 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 108 266 227 | 108 375 528 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 43 762 500 | 44 221 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 43 762 500 | 44 221 500 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 495 000 | 495 000 |
| Leverantörsskulder | | 67 804 | 921 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 283 640 | 260 533 |
| Summa kortfristiga skulder | | 846 444 | 756 454 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 152 875 171 | 153 353 482 |

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 120 år | 120 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 181 070 | 2 038 256 |
| Hyror parkering | 2 000 | 0 |
| Serviceavgifter | -38 707 | 0 |
| Öresutjämning | -7 | 0 |
| | 2 144 356 | 2 038 256 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 10 000 | 13 453 |
| Övriga intäkter | 0 | 300 |
| | 10 000 | 13 753 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 3 000 | 10 000 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 0 | 1 600 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 18 000 | 18 000 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 0 | 10 500 |
| | Myndighetstillsyn | 22 875 | 0 |
| | Garage/parkering | 190 | 0 |
| | Gård | 12 752 | 0 |
| | Serviceavtal | 33 750 | 3 000 |
| | Förbrukningsmateriel | 0 | 3 059 |
| | | 90 567 | 46 159 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 750 | 12 719 |
| | VVS | 4 748 | 0 |
| | Hiss | 2 093 | 0 |
| | Tak | 0 | 239 378 |
| | Fasad | 11 458 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 2 892 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 20 250 |
| | | 21 941 | 272 347 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 4 734 | 3 284 |
| | Sophämtning/renhållning | 75 668 | 68 772 |
| | | 80 402 | 72 056 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 50 500 | 48 096 |
| | Bredband | 67 804 | 77 414 |
| | | 118 304 | 125 510 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 0 | 199 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 311 213 | 516 271 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Tele- och datakommunikation | 117 540 | 78 423 |
| | Inkassering avgift/hyra | 0 | 425 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 16 625 | 15 438 |
| | Föreningskostnader | 438 | 500 |
| | Styrelseomkostnader | 1 525 | 0 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 1 500 | 500 |
| | Förvaltningsarvode | 127 933 | -2 750 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 4 888 | 0 |
| | Administration | 5 958 | 11 508 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 5 247 |
| | Konsultarvode | 0 | 36 119 |
| | Övriga driftkostnader | 0 | 683 |
| | OBS konto | 6 498 | 0 |
| | | 282 905 | 146 092 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 67 571 | 66 430 |
| | Sociala kostnader | 21 224 | 20 872 |
| | | 88 795 | 87 302 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 984 762 | 984 762 |
| | | 984 762 | 984 762 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 154 146 000 | 154 146 000 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 154 146 000 | 154 146 000 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -2 365 670 | -1 380 908 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -984 762 | -984 762 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -3 350 432 | -2 365 670 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 150 791 614 | 151 780 330 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 35 500 000 | 35 500 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 44 316 000 | 44 316 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 25 906 000 | 25 906 000 |
| | | 70 222 000 | 70 222 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 70 222 000 | 70 222 000 |
| | | 70 222 000 | 70 222 000 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Skattekonto | 60 | -26 |
| | Klientmedel hos SBC | 2 071 183 | 763 939 |
| | | 2 071 243 | 763 913 |

| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 277 000 | 91 000 |
| | Reservering enligt stadgar | 189 000 | 186 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -210 666 | 0 |
| | Vid årets slut | 255 334 | 277 000 |

| Not 11 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| | | 2020-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
| | Danske Bank | 1,900 % | 13 681 500 | 14 140 500 | Rörligt |
| | Danske Bank | 0,900 % | 15 288 000 | 15 288 000 | Rörligt |
| | Danske Bank | 1,200 % | 15 288 000 | 15 288 000 | Rörligt |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 44 257 500 | 44 716 500 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -495 000 | -495 000 | |
| | | | 43 762 500 | 44 221 500 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 782 500 kr.

| Not 12 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 45 864 000 | 45 864 000 |

| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 0 | 4 243 |
| | Avgifter och hyror | 283 640 | 256 290 |
| | Övrigt | 0 | 0 |
| | | 283 640 | 260 533 |

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

VEGA den 10 / 5 2021



Sead Redzic
Ordförande



Lotta A C M Andersson
Ledamot

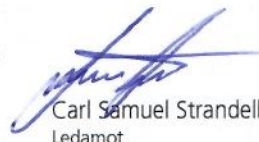
Bim Mikael Bjarne Esmond
Ledamot



Lena Joanna Lundgren
Ledamot



Selma Redzic Gredelj
Ledamot



Carl Samuel Strandell
Ledamot



Rasmus Olof Magnus Westerborn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2021



Anders Venström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skogsparken 5 i Haninge, org.nr 769630-6351

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogsparken 5 i Haninge för år 2020 (20200101-20201231).

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 [och kassaflöden] för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.¹

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Skogsparken 5 i Haninge för år 2020 (20200101-20201231).

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar (behandlar) vinsten (förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Härninge den 10 maj 2021



Anders Venström

Revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2021 | Utfall 2020 | Budget 2020 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 2 181 000 | 2 181 070 | 2 175 000 |
| Hyror parkering | 12 000 | 2 000 | 0 |
| Serviceavgifter | 0 | -38 707 | 0 |
| Öresutjämning | 0 | -7 | 0 |
| Försäkringsersättning | 0 | 10 000 | 0 |
| | 2 193 000 | 2 154 356 | 2 175 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | -11 000 | -3 000 | 0 |
| Fastighetsskötsel beställning | -1 000 | 0 | 0 |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | -19 000 | -18 000 | 0 |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -6 000 | 0 | 0 |
| Myndighetstillsyn | 0 | -22 875 | 0 |
| Garage/parkering | 0 | -190 | 0 |
| Gård | 0 | -12 752 | 0 |
| Serviceavtal | -4 000 | -33 750 | 0 |
| Förbrukningsmateriel | -2 000 | 0 | 0 |
| | -43 000 | -90 567 | 0 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -30 000 | -750 | 0 |
| VVS | 0 | -4 748 | 0 |
| Hiss | 0 | -2 093 | 0 |
| Fasad | 0 | -11 458 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | -2 892 | 0 |
| | -30 000 | -21 941 | 0 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | -15 000 | 0 | 0 |
| | -15 000 | 0 | 0 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -5 000 | -4 734 | 0 |
| Sophämtning/renhållning | -80 000 | -75 668 | 0 |
| | -85 000 | -80 402 | 0 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -51 000 | -50 500 | 0 |
| Bredband | 0 | -67 804 | 0 |
| | -51 000 | -118 304 | 0 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Tele- och datakommunikation | -125 000 | -117 540 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -17 000 | -16 625 | 0 |
| Föreningskostnader | -3 000 | -438 | 0 |
| Styrelseomkostnader | -2 000 | -1 525 | 0 |
| Fritids- och trivselkostnader | -1 000 | -1 500 | 0 |
| Förvaltningsarvode | -50 000 | -127 933 | 0 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 0 | -4 888 | 0 |
| Administration | -6 000 | -5 958 | 0 |
| OBS konto | 0 | -6 498 | 0 |
| | -204 000 | -282 905 | 0 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -70 500 | -67 571 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | -22 000 | -21 224 | 0 |
| | -92 500 | -88 795 | 0 |

| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
| Byggnad | -985 000 | -988 717 | 0 |
| | -985 000 | -988 717 | 0 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -1 505 500 | -1 671 630 | 0 |
| RÖRELSERESULTAT | 687 500 | 482 726 | 2 175 000 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Låneräntor | -583 172 | -594 676 | 0 |
| Räntekostnader skattekonto | 0 | -13 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -1 293 | 0 |
| | -583 172 | -595 982 | 0 |
| RESULTAT | 104 328 | -113 256 | 2 175 000 |

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