allabrf.se

Styrelsen för

# Bostadsrättsföreningen Fagerpark

Org nr 769610-9235

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017

| Innehåll: | sida |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 6 |
| Underskrifter | 8 |

# Förvaltningsberättelse

## Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Michael Tomingas, ordinarie ledamot, ordförande
Jessica Olerius, ordinarie ledamot
Malin Svan, ordinarie ledamot
Dan Berglund, suppleant
Robert Yao, suppleant

Den på ordinarie stämma 2017 valda ledamoten Amelie Carlsson har på extra stämma den 25 april 2018 lämnat sitt uppdrag. Jessica Olerius valdes samtidigt som ordinarie ledamot.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 3 sammanträden varvid protokoll upprättats. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

## Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kärra 7:58 med 18 st. lägenheter i småhus. Den totala boarean uppgår till 1 728 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Antalet medlemmar var per 2017-12-31 34 st.

Under året har 2 överlåtelser skett.

Föreningens förvaltning har under året skötts av Anna Nilsson Cosher.

## Ekonomi och förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Föreningens redovisade resultat för 2017 är ett underskott om 222 448 kronor. Förändringen av de fria likvida medlen (se definition s. 3) är negativ, med en minskning om 12 153 kr. Föreningens underhållsfond hade vid årets slut ett saldo om 457 418 kr.

Föreningen har kunnat hålla årsavgiften oförändrad från 2011. En liten årlig höjning förväntas bli nödvändig de närmsta åren.

*Flerårsjämförelse*

| (kr) | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 1 235 177 | 1 241 912 | 1 237 430 | 1 237 981 |
| Resultat e. finansiella poster | -222 448 | -251 845 | -355 049 | -211 771 |
| Soliditet | 54% | 55% | 54% | 55% |
| Årsavgift/m2 | 694 | 694 | 694 | 694 |
| Lån/m2 | 9 233 | 9 291 | 9 566 | 9 632 |
| Avsättning underhållsfond/m2 | 47 | 46 | 45 | 43 |
| Saldo fria likvida medel* | 399 811 | 411 964 | 697 543 | 719 804 |
| Saldo underhållsfond | 457 418 | 375 439 | 295 848 | 218 575 |

* Med fria likvida medel avses föreningens likvida medel med avdrag för saldot i underhållsfonden och kortfristiga skulder exkl. skulder till kredtitinstitut.

## Förändringar i eget kapital

| | | *Insatser & upplåtelseavg* | *Yttre underhålls-fond* | *Fritt eget kapital* |
|---|---|---|---|---|
| Vid årets början | 2017-01-01 | 19 580 000 | 375 439 | -218 953 |
| *Disposition* | | | | |
| • Avsättning till yttre underhållsfond | | | 81 979 | -81 979 |
| Årets resultat | | | | -222 448 |
| **Vid årets slut** | 2017-12-31 | 19 580 000 | 457 418 | -523 380 |

## Fastighet

Under året har ett fåtal fönster bytts ut på föreningens hus.

Unde 2018 planeras en bättringsmålning av de fönster som är i behov av detta samt eventuellt en rengöring av takpannor.

Föreningen och föreningens fastighet är försäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Fastighetsförsäkringen gäller med fullvärdesklausul.

## Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 523 380
disponeras enligt följande:

| | | |
|---|---|---|
| Till yttre reparationsfond överförs | | 84 438 |
| Balanseras i ny räkning | | -607 818 |
| | Summa | -523 380 |

# Resultaträkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2017-01-01 -2017-12-31* | *2016-01-01 -2016-12-31* |
|---|---|---|---|
| Årsavgifter | 2 | 1 199 880 | 1 199 880 |
| Årsavgifter vatten | | 33 062 | 38 488 |
| Övriga intäkter | | 2 235 | 3 544 |
| **Bruttoresultat** | | 1 235 177 | 1 241 912 |
| | | | |
| El | | -3 705 | -4 534 |
| Vatten & avlopp | | -48 181 | -52 330 |
| Renhållning | | -25 424 | -24 317 |
| Snöröjning | | -20 626 | -19 701 |
| Fastighetsavgift | | -138 366 | -133 416 |
| Fastighetsförsäkring | | -30 561 | -31 120 |
| Reparation & underhåll | | -92 110 | -47 880 |
| Skötsel gemensamma ytor | | -8 410 | -8 427 |
| Styrelsearvode, inkl. sociala avgifter | | -29 041 | -29 177 |
| Revisionsarvode | | -11 500 | -11 250 |
| Förvaltningsarvode | | -24 040 | -23 712 |
| Avskrivningar | 4 | -523 622 | -523 622 |
| Övriga rörelsekostnader | | -8 224 | -7 304 |
| **Rörelseresultat** | | 271 367 | 325 122 |
| | | | |
| ***Resultat från finansiella poster*** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 120 | 4 967 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -496 935 | -581 934 |
| **Årets resultat** | | -222 448 | -251 845 |

# Balansräkning

| *Belopp i kr* | *Not* | *2017-12-31* | *2016-12-31* |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 34 477 154 | 35 000 776 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 34 477 154 | 35 000 776 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Skattefordringar | | 133 420 | 305 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | – | 3 568 |
| | | 133 420 | 3 873 |
| ***Kassa och bank*** | | 1 339 180 | 1 135 910 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 1 472 600 | 1 139 783 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | 35 949 754 | 36 140 559 |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| ***Eget kapital*** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Insatser | | 19 580 000 | 19 580 000 |
| Yttre underhållsfond | | 457 418 | 375 439 |
| | | 20 037 418 | 19 955 439 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -300 932 | 32 892 |
| Årets resultat | | -222 448 | -251 845 |
| | | -523 380 | -218 953 |
| | | 19 514 038 | 19 736 486 |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 4,5 | 15 748 274 | 15 955 265 |
| | | 15 748 274 | 15 955 265 |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 4,5 | 205 491 | 100 301 |
| Leverantörsskulder | | 15 464 | 11 620 |
| Aktuella skatteskulder | | 271 782 | 133 416 |
| Övriga skulder | | 6 685 | 6 660 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 188 020 | 196 811 |
| | | 687 442 | 448 808 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | 35 949 754 | 36 140 559 |

# Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

*Belopp i kr om inget annat anges*

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

*Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar*
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

| | |
|---|---|
| Byggnader | 65 år |

T.o.m 2013 användes en progressiv plan. Från 2014 är avskrivningen linjär. Slutår 2070.

## Not 2 Årsavgifter

Årsavgiften ska täcka föreningens kostnader för den löpande verksamheten (inkl. räntekostnader och amorteringar) samt avsättning för föreningens fastighetsunderhåll.

## Not 3 Byggnader och mark

| | *2017-12-31* | *2016-12-31* |
|---|---|---|
| *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| Vid årets början | 37 375 200 | 37 375 200 |
| | 37 375 200 | 37 375 200 |
| *Ackumulerade avskrivningar enligt plan* | | |
| Vid årets början | -2 374 424 | -1 850 802 |
| Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden | -523 622 | -523 622 |
| | -2 898 046 | -2 374 424 |
| **Utgående värde byggnader och mark** | 34 477 154 | 35 000 776 |
| **Varav mark** | *2017-12-31* | *2016-12-31* |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | 6 725 200 | 6 725 200 |
| Taxeringsvärden, byggnader | 11 844 000 | 11 844 000 |
| Taxeringsvärden, mark | 9 648 000 | 9 648 000 |

## Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

| | *2017-12-31* | *2016-12-31* |
|---|---|---|
| Förfallotidpunkt, 0-1år från balansdagen | 205 491 | 100 301 |
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen | 884 340 | 534 779 |
| Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen | 14 863 934 | 15 420 486 |
| | 15 953 765 | 16 055 566 |

*Villkor skulder*

| Lån | Skuldbelopp | Räntesats | Bundet till |
|---|---|---|---|
| Swedbank Hypotek AB | 5 943 483 | 3,43% | 2020-09-25 |
| Swedbank Hypotek AB | 5 475 847 | 1,16% | 2021-10-25 |
| Swedbank Hypotek AB | 4 534 435 | 5,02% | 2018-01-25 |
| | 15 953 765 | | |

## Not 5 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| | *2017-12-31* | *2016-12-31* |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 16 668 000 | 16 668 000 |
| | 16 668 000 | 16 668 000 |

**Göteborg den** 14/5 **2018**

Michael Tomingas
*Ordförande*

Jessica Olerius

Malin Svan

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/5 2018

KPMG AB
Jörgen Nilsson
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fagerpark, org. nr 769610-9235

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fagerpark för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fagerpark för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2018-05-21

KPMG AB

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor