Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Södra Fageräng

Org nr 769615-1336

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Martin Rönnbäck, ordinarie ledamot, ordförande
Lacki Troukis Gustafsson, ordinarie ledamot
Johan Ström, ordinarie ledamot
Emir Ribic, suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 4 sammanträden varvid protokoll upprättats.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kärra 7:82 med 16 st. lägenheter i småhus. Den totala boarean uppgår till 1 806 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Antalet medlemmar var per 2016-12-31 27 st.

Under året har inga överlåtelser skett.

Föreningens förvaltning har under året skötts av Anna Nilsson Cosher.

Ekonomi och förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Föreningens redovisade resultat för 2016 är ett underskott om 8 171 kronor. Förändringen av de fria likvida medlen (se definition s. 3) är positiv, med en ökning om 301 432 kr. Föreningens underhållsfond hade vid årets slut ett saldo om 159 787 kr.

Årsavgiften var oförändrad 2016 vilket den även blir 2017. En framtida årlig höjning i takt med inflationen förväntas bli nödvändig framöver.

Flerårsjämförelse

(kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 259 280	1,256,989	1,256,665	1,255,454
Resultat e. finansiella poster	-8 171	-14,039	-953,254	108,226
Soliditet	60%	60%	59%	60%
Årsavgift/m2	679	679	679	679
Lån/m2	9,006	9,089	9,443	9,507
Avsättning underhållsfond/m2	45	44	42	41
Saldo fria likvida medel*	771 147	469,715	662,905	770,300
Saldo underhållsfond	159 787	78,713	0	418,171

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

Den statliga fastighetsskatten ersattes 2008 av en kommunal avgift baserad på taxeringsvärdet med ett maximibelopp 2016 på 7 412 kronor per hus. Från och med 2013 belastas föreningens fastighet med halv fastighetsavgift.

Förändringar i eget kapital

	Insatser & upplåtelseavg	*Yttre reparations-fond*	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	24,835,000	78,713	27,238
Disposition			
• Avsättning till yttre reparationsfond		81,074	-81,074
Årets resultat			-8,171
Vid årets slut	24,835,000	159,787	-62,007

Fastighet

Föreningen och föreningens fastighet är försäkrade hos Trygg Hansa. Fastighetsförsäkringen gäller med fullvärdesklausul. Försäkringen omfattar även bostadsrättstillägg.

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, kronor 62 007
disponeras enligt följande:

Till yttre reparationsfond överförs	83,506
Balanseras i ny räkning	-145,513
Summa	-62,007

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-01-01 -2016-12-31*	*2015-01-01 -2015-12-31*
Årsavgifter	2	1,225,680	1,225,680
Årsavgifter vatten		33,600	31,309
Bruttoresultat		1,259,280	1,256,989
Samfällighetsavgift		-35,047	-35,054
Vatten & avlopp		-44,992	-40,162
Renhållning		-21,101	-18,842
Fastighetsavgift		-59,396	-58,096
Fastighetsförsäkring		-35,184	-32,939
Reparation & underhåll		-26,191	-8,892
Styrelsearvode, inkl. sociala avgifter	3	-38,569	-37,780
Revisionsarvode		-11,250	-11,125
Förvaltningsarvode		-21,076	-21,000
Avskrivningar	4	-539,745	-539,745
Övriga rörelsekostnader		-6,128	-3,402
Rörelseresultat		420,601	449,952
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2,516	1,494
Räntekostnader och liknande resultatposter		-431,288	-465,485
Årets resultat		-8,171	-14,039

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	40,266,716	40,806,461
Summa anläggningstillgångar		40,266,716	40,806,461
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		265	270
		265	270
Kassa och bank		1,218,054	835,019
Summa omsättningstillgångar		1,218,319	835,289
SUMMA TILLGÅNGAR		41,485,035	41,641,750
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		24,835,000	24,835,000
Yttre underhållsfond		159,787	78,713
		24,994,787	24,913,713
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-53,836	41,277
Årets resultat		-8,171	-14,039
		-62,007	27,238
		24,932,780	24,940,951
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	16,067,731	16,265,135
		16,067,731	16,265,135
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7,8	197,404	149,073
Leverantörsskulder		11,018	7,230
Aktuella skatteskulder		59,396	58,096
Övriga skulder		8,804	8,624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	207,902	212,641
		484,524	435,664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41,485,035	41,641,750

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.

Avsättningar till yttre underhållsfond

Avsättning till yttre underhållsfond ska enligt föreningens stadgar göras årligen. Avsättning till eller ianspråkstagende av fonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Allt reparations- och underhållsarbete, oavsett om fonden utnyttjas eller ej, redovisas i resultaträkningen. Stora variationer i redovisat resultat kommer därmed att uppkomma.

Not 2 Årsavgifter

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

Not 3 Arvoden till styrelse

	2016-01-01 -2016-12-31	*2015-01-01 -2015-12-31*
Styrelsearvode	-29,348	-28,748
Sociala avgifter	-9,221	-9,032
Summa	-38,569	-37,780

Not 4 Avskrivningar

	2016-01-01 -2016-12-31	*2015-01-01 -2015-12-31*
Byggnader	-539,745	-539,745
	-539,745	-539,745

Föreningens byggnadstillgångar avskrivs enligt en 65-årig plan med slutår 2073.
T.o.m 2013 användes en progressiv plan. Från 2014 är avskrivningen linjär.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01 -2016-12-31	*2015-01-01 -2015-12-31*
Ränteintäkter, bank	2,516	1,438
Ränteintäkter, skattekonto	–	6
Övrigt	–	50
	2,516	1,494

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	42,389,225	42,389,225
	42,389,225	42,389,225
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1,582,764	-1,043,019
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-539,745	-539,745
	-2,122,509	-1,582,764
Utgående värde byggnader och mark	40,266,716	40,806,461

Varav mark	*2016-12-31*	*2015-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden	9,501,225	9,501,225
Taxeringsvärden, byggnader	13,326,000	13,326,000
Taxeringsvärden, mark	8,928,000	8,928,000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	*2015-12-31*
Förfallotidpunkt, 0-1år från balansdagen	197,404	149,073
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	720,000	712,404
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	15,347,731	15,552,731
	16,265,135	16,414,208

Villkor skulder

Lån	Skuldbelopp	Räntesats	Bundet till
Swedbank Hypotek AB	5,875,839	1.373%	2019/11/25
Swedbank Hypotek AB	5,930,537	4.500%	2017/02/01
Swedbank Hypotek AB	4,413,759	1.840%	2022/01/25
Swedbank Hypotek AB	45,000	0.566%	2017/01/28
	16,265,135		

Not 8 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	*2015-12-31*
Fastighetsinteckningar	17,765,000	17,765,000
	17,765,000	17,765,000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Renhållning	1 613	–
Sociala avgifter	9 221	9 032
Upplupna räntor	92 078	96 378
Förutbetalda årsavgifter	104 990	107 231
	207 902	212 641

Göteborg den 6/5 **2017**

Martin Rönnbäck
Ordförande

Lacki Troukis Gustafsson

Johan Ström

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2017

Göran Johansson
Auktoriserad revisor

allabrf.se

KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Fageräng, org. nr 769615-1336

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Fageräng för år 2016.

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 2016 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 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 Södra Fageräng för år 2016 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 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 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 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.

Göteborg den 18/5 2017

Göran Johansson
Auktoriserad revisor