

# 2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Fågelsten i Lindome



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fågelsten i Lindome

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2035.
- Underhåll enligt plan kommer att ske 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-03 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Göran Båvenby	Ledamot	
Susanne Delphin	Ledamot	Till 2018-05-23
Staffan Holmgren	Ledamot	
Karl-Axel Johansson	Ledamot	
Anne-Christine Kling	Ledamot	
Lina Paschetto	Ledamot	Från 2018-05-23
Niklas Lönn	Suppleant	Till 2018-05-23
Tore Nilsson	Suppleant	Från 2018-05-23
Marie Thalinnsson	Suppleant	Till 2018-05-23

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Göran Båvenby och Anne-Christine Kling.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Per Gillmert

Ordinarie Extern

Förenade Revisorer

### Valberedning

Susanne Delphin  
Marie Thalínsson

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fågelsten 1:26	2008	Mölnbalds kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 3 flerbostadshus.

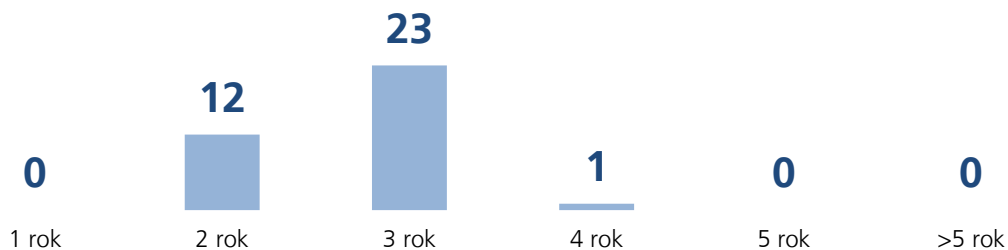
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 700 m<sup>2</sup>, varav 2 700 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tre förrådsbyggnader  
Tre carportlängor med 18 bil platser  
En byggnad med cykel- och maskinförråd

### Kommentar

Värdeår 2011  
Värdeår 2011  
Värdeår 2014

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2019-01-09.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvätt av husfasader	2018	Görs var 4:e till 5:e år
Planerat underhåll	År	Kommentar
Mark, växter, uteplats	2020	
Måla trädelar hus och förråd	2020	Husen i markplanet
Bearbeta/måla fasader vån 2-4	2022	Fiber och trädelar

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
MBA Fastighetservice AB	Allmänt och teknisk jourtjänst
StädBolaget i Göteborg AB	Städning av trapphus och hissar
Kone AB	Hisservice och jourtjänst
Möln dal energi	Fjärrvärme
Fortum	Elavtal
Farmartjänst	Mark, gräs och vinterväghållning
Telenor	KabelTV
Svenska Stadsnät	Fiber

### Övrig information

Föreningen har en hemsida med adress [www.brffagelsten.se](http://www.brffagelsten.se) där löpande information lämnas medlemmarna. Medlemsinformation har distribuerats till medlemmarna 5 gånger under året. I anslutning till årsstämman anordnade styrelsen en allmän informations- och frågestund.

För trivsel och samvaro har en vår- och en höstträff anordnats utomhus varvid vissa mindre skötselåtgärder utförts.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna varigenom styrelsen erhåller fri juridisk rådgivning och utbildning.

Föreningens fastigheter har adresserna Flyttfågelvägen 15, 17 och 19, 437 38 Lindome.

## Föreningens ekonomi

Tack vare fördelaktiga avtal, god kontroll på löpande kostnader och stabila räntekostnader för lånen har avgifterna varit låga och oförändrade (563 kr/kvm) under 2018 och förblir oförändrade 2019.

Kostnader för drift och finanser under 2018 har stämt väl med budget. Amortering med 210 000 kr och avsättning till underhållsfond följer planen.

Bytet till LED lampor och armaturer i trapphus var inte budgeterat. Det blev en kostnad på 84 000 kr som tas igen inom tre år tack vare lägre elförbrukning och minskad fastighetsförvaltning.

Föreningen har goda likvida medel för löpande kostnader, i underhållsfond och dessutom en buffert på cirka 600 000 kr för investeringar eller extra amortering av lånen.

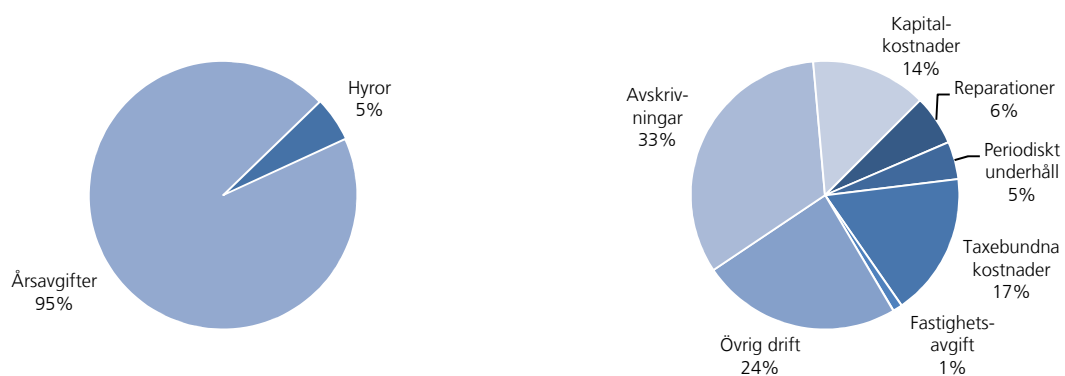
I budget för 2019 har avsatts 87 000 kr för automatiska dörröppnare och styrning av dörröppning med tagg/plastbricka. Budgeten är balanserad för inkomster och utgifter för drift, låneräntor, amorteringar samt planerad avsättning till underhållsfond.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 765 746</b>	<b>1 418 088</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 604 663	1 720 674
Finansiella intäkter	4 047	3 578
Minskning kortfristiga fordringar	0	20 835
Ökning av kortfristiga skulder	4 654	67 771
	<b>1 613 364</b>	<b>1 812 857</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 104 572	940 580
Finansiella kostnader	292 480	317 118
Ökning av kortfristiga fordringar	17 773	0
Minskning av långfristiga skulder	216 250	207 500
	<b>1 631 075</b>	<b>1 465 198</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 748 036</b>	<b>1 765 746</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-17 710</b>	<b>347 659</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman 2018 gav styrelsen i uppdrag att utreda solceller och se över elförbrukningen.

Utredning om solceller pågår och förslag kommer att lämnas till stämman 2019

Elförbrukningen har väsentligt minskat tack vara byte under 2018 till LED lampor i utomhusbelysning och i trapphus.

Fasaderna i bostadshusen har tvättats under året på grund av pålagringar.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 11 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55 st

### Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	563	603	657
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 309	7 389	7 466
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	16	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	62	53	66
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	37	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	108	117	129
Soliditet (%)	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-479	-224	-70
Nettoomsättning (tkr)	1 606	1 713	1 861

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 700 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	58 342 656	0	0	58 342 656
Upplåtelseavgifter	7 888 344	0	0	7 888 344
Fond för yttre underhåll	737 661	118 200	-29 625	649 086
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>66 968 661</b>	<b>118 200</b>	<b>-29 625</b>	<b>66 880 086</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-738 812	-118 200	-194 705	-425 908
Årets resultat	-479 225	-479 225	224 330	-224 330
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 218 037</b>	<b>-597 425</b>	<b>29 626</b>	<b>-650 237</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>65 750 624</b>	<b>-479 225</b>	<b>0</b>	<b>66 229 849</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-479 225
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-620 612
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 218 037</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

93 375
<b>-1 124 662</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 605 921	1 713 295
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-1 258	7 379
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 604 663</b>	<b>1 720 674</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-948 606	-795 010
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 651	-95 024
Personalkostnader	Not 6	-61 315	-50 546
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-690 883	-690 883
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 795 455</b>	<b>-1 631 463</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-190 792</b>	<b>89 211</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 047	3 578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 480	-317 118
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-288 433</b>	<b>-313 540</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-479 225</b>	<b>-224 330</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-479 225</b>	<b>-224 330</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	84 016 032	84 706 915
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>84 016 032</b>	<b>84 706 915</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>84 016 032</b>	<b>84 706 915</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	658 925	650 769
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>658 925</b>	<b>650 769</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 112 767	1 120 861
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 112 767</b>	<b>1 120 861</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 771 692</b>	<b>1 771 630</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>85 787 724</b>	<b>86 478 545</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		66 231 000	66 231 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	737 661	649 086
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>66 968 661</b>	<b>66 880 086</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-738 812	-425 908
Årets resultat		-479 225	-224 330
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 218 037</b>	<b>-650 237</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>65 750 624</b>	<b>66 229 849</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	19 535 375	19 744 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 535 375</b>	<b>19 744 125</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	200 000	207 500
Leverantörsskulder		68 397	62 687
Skatteskulder		47 700	23 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	185 628	210 732
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>501 725</b>	<b>504 571</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>85 787 724</b>	<b>86 478 545</b>

## 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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 519 952	1 627 292
Hyror parkering	86 000	86 000
Öresutjämning	-31	3
	<b>1 605 921</b>	<b>1 713 295</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	-4 688	4 688
Övriga intäkter	3 430	2 691
	<b>-1 258</b>	<b>7 379</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	31 318	38 479
	Fastighetskötsel beställning	0	5 012
	Fastighetskötsel gård entreprenad	70 499	68 495
	Snöröjning/sandning	71 793	22 658
	Städning entreprenad	35 979	38 143
	Mattvätt/Hyrmattor	3 445	454
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	72 825
	Hissbesiktning	4 226	4 216
	Gemensamma utrymmen	1 608	807
	Sophantering	2 329	0
	Gård	7 015	5 885
	Serviceavtal	46 902	45 928
	Förbrukningsmateriel	1 556	2 562
	Teleport/hissanläggning	8 253	8 064
	Fordon	0	165
		<b>284 923</b>	<b>313 692</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	15 025	0
	VVS	6 236	16 129
	Ventilation	10 175	0
	Elinstallationer	84 288	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 638	0
	Hiss	7 206	3 071
	Fönster	0	8 131
		<b>125 568</b>	<b>27 331</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	29 625
	Fasad	93 375	0
		<b>93 375</b>	<b>29 625</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	49 715	43 451
	Värme	168 362	144 311
	Vatten	86 231	100 964
	Sophämtning/renhållning	57 434	34 406
		<b>361 742</b>	<b>323 132</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	17 638	24 349
	Kabel-TV	41 312	53 229
		<b>58 950</b>	<b>77 578</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>24 048</b>	<b>23 652</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>948 606</b>	<b>795 010</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	1 225	2 531
	Medlemsinformation	943	1 916
	Tele- och datakommunikation	5 136	1 789
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	625
	Föreningskostnader	1 662	3 435
	Styrelseomkostnader	2 007	1 561
	Fritids- och trivselkostnader	4 081	2 242
	Studieverksamhet	0	2 994
	Förvaltningsarvode	50 436	48 624
	Förvaltningsarvoden övriga	0	-845
	Administration	3 081	11 933
	Korttidsinventarier	0	6 134
	Konsultarvode	0	2 225
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	9 860
		<b>94 651</b>	<b>95 024</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 000	41 401
	Kostnadsersättningar	235	174
	Sociala kostnader	11 080	8 971
		<b>61 315</b>	<b>50 546</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	681 410	681 410
	Förbättringar	9 473	9 473
		<b>690 883</b>	<b>690 883</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	87 914 177	87 914 177
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>87 914 177</b>	<b>87 914 177</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 207 262	-2 516 379
	Årets avskrivningar enligt plan	-690 883	-690 883
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 898 145</b>	<b>-3 207 262</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>84 016 032</b>	<b>84 706 915</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 900 000	20 900 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
		<b>39 400 000</b>	<b>39 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	39 400 000	39 400 000
		<b>39 400 000</b>	<b>39 400 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Osäkra kundfordringar	0	4 688
	Skattekonto	23 656	3
	Klientmedel hos SBC	635 269	644 886
	Fordringar	0	1 193
		<b>658 925</b>	<b>650 769</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	649 086	530 886
	Reservering enligt stadgar	118 200	118 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-29 625	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>737 661</b>	<b>649 086</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	0,850 %	3 756 875	3 795 125	2020-06-17
Nordea	1,600 %	0	6 330 500	2019-06-19
Nordea	1,750 %	6 650 000	6 750 000	2020-05-20
Nordea	0,597 %	2 998 000	3 076 000	2019-05-22
Nordea	1,600 %	6 330 500	0	2019-06-19
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 735 375</b>	<b>19 951 625</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-207 500	
		<b>19 535 375</b>	<b>19 744 125</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 735 375 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	21 269 000	21 269 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Arvoden	31 500	25 200
Sociala avgifter	9 897	7 918
Ränta	32 681	43 746
Avgifter och hyror	111 550	133 868
	<b>185 628</b>	<b>210 732</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utredning om solceller kommer att redovisas för årsstämman 2019.

Under 2019 finns inga större underhållsarbeten planerade.

2020 planeras att fasader på förråd och carport ska målas.

---

## Styrelsens underskrifter

---

LINDOME den 25 / 3 2019



Karl-Axel Johansson  
*Ledamot/Ordförande*



Göran Båvenby  
*Ledamot*



Staffan Holmgren  
*Ledamot*



Anne-Christine Kling  
*Ledamot*



Lina Paschetto  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 - 2019



Per Gillmert  
*Extern revisor*



## **REVISIONSBERÄTTELSE**

Till föreningsstämman i BRF Fågelsten i Lindome  
Org.nr. 769618-3016

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fågelsten i Lindome för år 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 31 december 2018 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.

#### ***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 BRF Fågelsten i Lindome för år 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 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 9 april 2019



Per Gillmert

Auktoriserad revisor