

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Fagerlid
Org nr 716448-0977

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Erik Roos, ordinarie ledamot, ordförande
 Malin Bäckström, ordinarie ledamot
 Fredrik Elmertoft, ordinarie ledamot
 Anna Jolfors, ordinarie ledamot
 Erik Högström, suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 9 sammanträden varvid protokoll upprättats. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kärra 7:57 med 21 st. lägenheter i småhus. Den totala boarean uppgår till 2 328 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Antalet medlemmar var per 2017-12-31 36 st.

Under året har en överlåtelse 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 överskott om 131 720 kronor. Förändringen av de fria likvida medlen (se definition nedan) är positiv, med en ökning om 449 917 kr. Föreningens underhållsfond hade vid årets slut ett saldo om 96 898 kr.

Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2010. Den förblir oförändrad även 2018.

Flerårsjämförelse

(kr)	2016	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 457 749	1 462 965	1 463 300	1 462 933
Resultat e. finansiella poster	131 720	-1 103 291	-163 958	-111 038
Soliditet	56%	55%	56%	56%
Årsavgift/m2	611	611	611	611
Lån/m2	8 272	8 393	8 496	8 574
Avsättning underhållsfond/m2	42	40	39	38
Saldo fria likvida medel*	874 646	424 729	647 666	383 049
Saldo underhållsfond	96 898	–	501 239	409 903

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

Förändringar i eget kapital

		Insatser & upplåtelseavg	Yttre underhålls- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	2017-01-01	24 524 000	–	28 734
<i>Disposition</i>				
• Avsättning till yttre underhållsfond			96 898	-96 898
Årets resultat				131 720
Vid årets slut	2017-12-31	24 524 000	96 898	63 556

Fastighet

Under 2016 målades samtliga fasader om på föreningens hus.

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

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 63 556 disponeras enligt följande:

Till yttre reparationsfond överförs	99 805
Balanseras i ny räkning	<u>-36 249</u>
Summa	<u>63 556</u>

✓

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01 -2017-12-31</i>	<i>2016-01-01 -2016-12-31</i>
Årsavgifter	2	1 422 408	1 422 408
Årsavgifter vatten		35 341	40 557
Bruttoresultat		1 457 749	1 462 965
El		-5 400	-6 452
Vatten & avlopp		-66 603	-52 107
Renhållning		-40 135	-38 401
Snöröjning		-14 388	-10 976
Fastighetsavgift		-161 427	-155 652
Fastighetsförsäkring		-37 339	-36 234
Reparation & underhåll		-3 485	-1 050 969
Skötsel gemensamma ytor		-2 513	-11 865
Styrelsearvode, inkl. sociala avgifter		-29 275	-29 175
Revisionsarvode		-11 500	-11 250
Förvaltningsarvode		-28 048	-27 664
Avskrivningar		-697 921	-697 921
Övriga rörelsekostnader		-2 648	-3 041
Rörelseresultat		357 067	-668 742
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 202	4 639
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 549	-439 188
Årets resultat		131 720	-1 103 291

7

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	42 890 232	43 588 153
Summa anläggningstillgångar		42 890 232	43 588 153
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		80 742	77 916
		80 742	77 916
Kassa och bank		1 252 321	752 100
Summa omsättningstillgångar		1 333 063	830 016
SUMMA TILLGÅNGAR		44 223 295	44 418 169

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser		24 524 000	24 524 000
Yttre underhållsfond		96 898	–
		24 620 898	24 524 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-68 164	1 132 025
Årets resultat		131 720	-1 103 291
		63 556	28 734
		24 684 454	24 552 734

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	4,5	18 978 064	19 258 064
		18 978 064	19 258 064

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	4,5	280 000	280 000
Leverantörsskulder		15 273	12 708
Aktuella skatteskulder		81 614	151 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		183 890	163 093
		560 777	607 371

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 223 295	44 418 169
---------------------------------------	--	------------	------------

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet 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

Avsättningar till yttre underhållsfond

Avsättning till yttre underhållsfond ska enligt föreningens stadgar göras årligen. Avsättning till eller ianspråkstagande 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 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	46 898 325	46 898 325
	<u>46 898 325</u>	<u>46 898 325</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-3 310 172	-2 612 251
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-697 921	-697 921
	<u>-4 008 093</u>	<u>-3 310 172</u>
Utgående värde byggnader och mark	<u>42 890 232</u>	<u>43 588 153</u>
Varav mark	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	6 598 325	6 598 325
Taxeringsvärden, byggnader	16 670 000	16 670 000
Taxeringsvärden, mark	11 256 000	11 256 000

2

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förfallotidpunkt, 0-1år från balansdagen	280 000	280 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 120 000	1 120 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	<u>17 858 064</u>	<u>18 138 064</u>
	19 258 064	19 538 064

Villkor skulder

Lån	Skuldbelopp	Räntesats	Bundet till
Swedbank Hypotek AB	7 584 997	1,11%	2021-09-24
Swedbank Hypotek AB	5 681 764	0,83%	2019-09-25
Swedbank Hypotek AB	<u>5 991 303</u>	1,57%	2020-09-25
	19 258 064		

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	22 610 000	22 610 000
	<u>22 610 000</u>	<u>22 610 000</u>

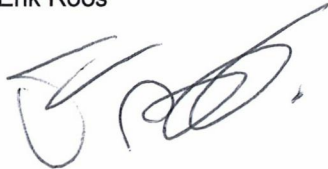
Göteborg den 25/4 2018



Erik Roos



Malin Bäckström



Fredrik Elmertoft



Anna Jolfors

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/5 2018



KPMG AB

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fagerlid, org. nr 716448-0977

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fagerlid 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 upp-lyser, 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. Risker 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 Fagerlid för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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, tillämpliga 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 revisions sed 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 revisions sed 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 den 21 maj 2018

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor