



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Jönköping Fogen 4

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jönköping Fogen 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2 februari - 31 december 2017.

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 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Joel Claes Tommy Andreasson	Ledamot
Robin Sebastian Holm	Ledamot
Lars-Göran Mattias Järelöv	Ledamot
Anna Maria Persson Kjellerstedt	Ledamot

Ann Lena Kristina Nilsson	Suppleant
---------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Larsson	Ordinarie Extern	Moore Stephens
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Alexandra Dahlberg
Antonio Komljenovic

Stämmor

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Jönköping Fogen 4	2017	Jönköping

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

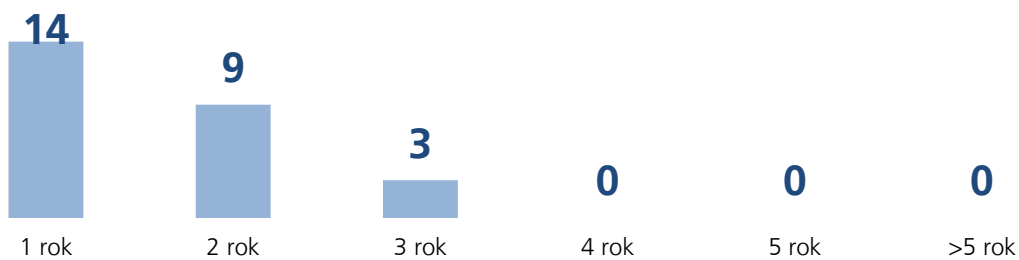
Värdeåret är 1972.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 360 m², varav 1 288 m² utgör lägenhetsyta och 72 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetspartner	Fastighetsskötsel av Fogen 4
Ekonomisk förvaltning	Sbc

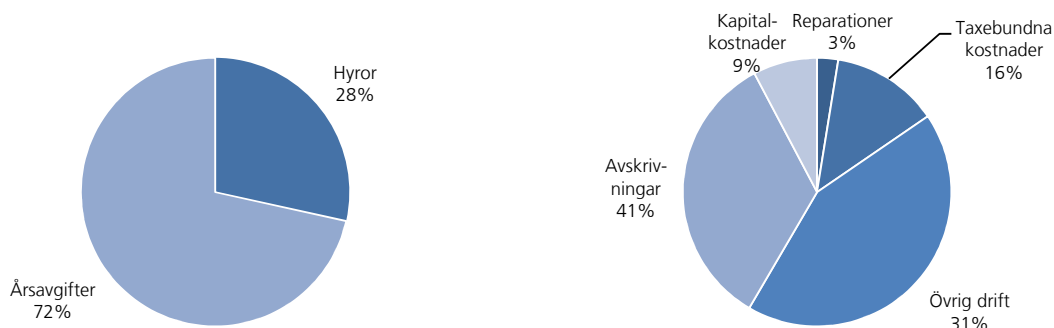
Föreningens ekonomi

Då verksamheten startade 2017-05-15 visas inga jämförelsesiffror mot tidigare år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	550 375
Finansiella intäkter	86
Medlemsinsatser	24 444 540
Ökning av långfristiga skulder	12 642 455
	37 637 456
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	473 282
Finansiella kostnader	90 723
Ökning av materiella anläggningstillgångar	36 287 430
Ökning av kortfristiga fordringar	114 135
Minskning av kortfristiga skulder	477 494
	37 443 064
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	194 392
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	194 392

*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 1 315 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. Då föreningen inte ägde fastigheten 2017-01-01 tas ingen skattekostnad upp i år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets gång har fastigheten Fogen 4 i Jönköping förvärvats genom köp av Lero Fogen 4 AB, som ägde fastigheten. Vidare har fastigheten överförs till föreningen genom transportköp.

Räkenskapsåret är föreningens första och är förkortat till 11 månader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 3
Tillkommande medlemmar: 31
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	306
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 912
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 366
Elkostnad/m ² totalyta	45
Värmekostnad/m ² totalyta	32
Vattenkostnad/m ² totalyta	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67
Soliditet (%)	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-629
Nettoomsättning (tkr)	550

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 288 m² bostäder och 72 m² lokaler.

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	24 444 540	24 444 540	0	0
Fond för yttre underhåll	1 610 000	1 610 000	0	0
S:a bundet eget kapital	26 054 540	26 054 540	0	0
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 660 000	-2 660 000	0	0
Årets resultat	-413 165	-413 165	0	0
S:a ansamlad förlust	-3 073 165	-3 073 165	0	0
S:a eget kapital	22 981 375	22 981 375	0	0

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-413 165
reservering till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	-1 610 000
reservering till fond för inre underhåll enligt ekonomisk plan	-1 050 000
summa balanserat resultat	-3 073 165

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

140 000
-2 933 165

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

Resultaträkning

2 FEBRUARI - 31 DECEMBER		2017
RÖRELSEINTÄKTER		
Nettoomsättning	Not 2	550 375
Summa rörelseintäkter		550 375
RÖRELSEKOSTNADER		
Driftkostnader	Not 3	-278 718
Övriga externa kostnader	Not 4	-194 564
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-399 622
Summa rörelsekostnader		-872 903
RÖLSERESULTAT		-322 528
FINANSIELLA POSTER		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	32 357 945
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-32 357 859
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 723
Summa finansiella poster		-90 637
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-413 165
ÅRETS RESULTAT		-413 165

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7,15	35 754 808
Maskiner och inventarier	Not 8	133 000
Summa materiella anläggningstillgångar		35 887 808
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 887 808
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar		52
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	193 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	3 838
Summa kortfristiga fordringar		197 035
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Not 11
Kortfristiga placeringar		110 245
		110 245
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		1 247
Summa kassa och bank		1 247
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		308 527
SUMMA TILLGÅNGAR		36 196 335

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2017-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		24 444 540
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 610 000

Summa bundet eget kapital **26 054 540**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 660 000
Årets resultat		-413 165

Summa fritt eget kapital **-3 073 165**

SUMMA EGET KAPITAL

22 981 375

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Checkräkningskredit	Not 13	578 815
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 986 640

Summa långfristiga skulder **12 565 455**

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	77 000
Leverantörsskulder		52 674
Övriga skulder		410 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	109 587

Summa kortfristiga skulder **649 506**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 196 335

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten via förvärv av dotterbolaget Lero Fogen 4 AB har redovisats i enlighet med FARs uttalande i redovisningsfrågor Red U9. Detta har till följd att postens andelar i koncernföretag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen, och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, innebärande att posten Byggnader och mark ökar med motsvarande belopp

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för inre och yttre underhåll enligt ekonomisk plan görs i årsbokslutet.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2017-06-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017
Stomme och grund	55
Stomkomplett. för.	40
Stomkomplett. medl.	5
Värmesystem	20
Fastighetsel	30
Luftbehandlingssyst.	55
Stamledningar VA	35
Fasader/balkonger	25
Fönster/dörrar, port	15
Yttertak	30
Utemiljö allmänt	20
Maskiner	10

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017
Årsavgifter	393 785
Hyror bostäder	106 855
Hyror lokaler	30 835
Hyror garage	11 200
Hyror förråd	7 700
	550 375

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2017
	Fastighetskostnader	
	Fastighetskötsel entreprenad	38 278
	Fastighetskötsel beställning	10 296
	Fastighetskötsel gård beställning	1 312
	Städning enligt beställning	3 750
	Förbrukningsmateriel	682
		54 318
	Reparationer	
	Gemensamma utrymmen	18 371
	Elinstallationer	7 528
	Fönster	3 995
		29 894
	Taxebundna kostnader	
	El	60 862
	Värme	44 113
	Vatten	31 264
	Sophämtning/renhållning	15 796
		152 035
	Övriga driftkostnader	
	Försäkring	32 979
	Kabel-TV	9 492
		42 471
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	278 718
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017
	Kreditupplysning	2 756
	Inkassering avgift/hyra	425
	Föreningskostnader	15 994
	Förvaltningsarvode	31 488
	Administration	53 125
	Korttidsinventarier	22 785
	Konsultarvode	63 461
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530
		194 564

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2017
	Stomme och grund K3	188 169
	Yttertak K3	15 097
	Fasader/balkonger K3	26 446
	Fönster/dörrar och portar K3	14 364
	Stomkomplettering förening K3	24 179
	Stomkomplettering medlem K3	45 336
	Stamledningar VA K3	15 127
	Värmesystem K3	19 646
	Luftbehandlingsystem K3	5 295
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	25 665
	Utemiljö allmänt K3	13 299
	Maskiner	7 000
		399 622
Not 6	FINANSIELLA POSTER	2017
	Ränteintäkter	-86
	Utdelning från dotterbolag Lero Fogen 4 AB	-32 357 859
	Nedskrivning aktier i dotterbolag	32 357 859
	Räntekostnader och liknande poster	90 723
		90 637
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden	
	Nyanskaffningar	36 147 430
	Utgående anskaffningsvärde	36 147 430
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan	
	Årets avskrivningar enligt plan	-392 622
	Utgående avskrivning enligt plan	-392 622
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 754 808
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 024 819
	Taxeringsvärde	
	Taxeringsvärde byggnad	10 349 000
	Taxeringsvärde mark	4 008 000
		14 357 000
	Uppdelning av taxeringsvärde	
	Bostäder	14 064 000
	Lokaler	293 000
		14 357 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER		2017-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		0	
	Nyanskaffningar		140 000	
	Utrangering/försäljning		0	
	Utgående anskaffningsvärde		140 000	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		0	
	Årets avskrivningar enligt plan		-7 000	
	Utrangering/försäljning		0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-7 000	
	Redovisat restvärde vid årets slut		133 000	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2017-12-31	
	Klientmedel hos SBC		193 145	
			193 145	
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2017-12-31	
	Kabel-TV		3 838	
			3 838	
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde	Bokfört värde
			2017-12-31	2016-12-31
	LERO Fogen 4 AB		110 245	0
			110 245	0
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	
	Vid årets början		0	
	Reservering enligt stadgar		0	
	Reservering enligt ekonomiska planen		1 610 000	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	
	Vid årets slut		1 610 000	
Not 13	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2017-12-31	
	Beviljad kredit	3,000 %	1 050 000	
	Utnyttjat kreditbelopp	3,000 %	578 815	

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek	0,693 %	2 567 380	0	2018-05-15
Nordea Hypotek	1,200 %	2 567 380	0	2020-05-13
Nordea Hypotek	1,700 %	2 528 880	0	2022-05-11
Nordea Hypotek	0,790 %	4 400 000	0	2019-05-15
Summa skulder till kreditinstitut		12 063 640	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-77 000	0	
		11 986 640	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 678 640 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Fastighetsinteckningar

2017-12-31

14 008 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Ränta
Avgifter och hyror
El

2017-12-31

16 291

62 033

31 263

109 587

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

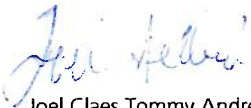
Har bytt ut fyra st lås på fastigheten.

Har bytt ut två st ventiler i källarstråk och samtidigt bytt ut den gamla VA-stammen.

Har sagt upp Thai phuket massage pga av ogiltig andrahandsuthyrning.

Styrelsens underskrifter

JÖNKÖPING den 30 / 12 2018



Joel Claes Tommy Andreasson
Ledamot



Robin Sebastian Holm
Ledamot



Lars-Göran Mattias Järelöv
Ledamot



Anna Maria Persson Kjellerstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 12 2018



Niklas Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jönköping Fogen 4

Org.nr 769633-8578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jönköping Fogen 4 för räkenskapsåret 2017-02-02 - 2017-12-31.

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 2017-12-31 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Jönköping Fogen 4 för räkenskapsåret 2017-02-02 - 2017-12-31 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.

Anmärkning

Årsredovisningen är inte upprättad i tid varför föreningsstämman inte kunnat hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Göteborg den 5/2 2018

Niklas Larsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017
RÖRELSEINTÄKTER		
Årsavgifter	711 000	393 785
Hyror bostäder	183 000	106 855
Hyror lokaler	53 000	30 835
Hyror garage	19 000	11 200
Hyror förråd	13 000	7 700
	979 000	550 375
RÖRELSEKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	-63 000	-38 278
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-10 296
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-1 312
Städning enligt beställning	0	-3 750
Förbrukningsmateriel	-1 000	-682
	-76 000	-54 318
Reparationer		
Fastighet förbättringar	-10 000	0
Gemensamma utrymmen	0	-18 371
Elinstallationer	0	-7 528
Fönster	0	-3 995
	-10 000	-29 894
Taxebundna kostnader		
El	-24 000	-60 862
Värme	-176 000	-44 113
Vatten	-56 000	-31 264
Sophämtning/renhållning	-28 000	-15 796
	-284 000	-152 035
Övriga driftskostnader		
Försäkring	-37 000	-32 979
Kabel-TV	-16 000	-9 492
	-53 000	-42 471
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-36 789	0
	-36 789	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	-3 000	-2 756
Inkassering avgift/hyra	0	-425
Föreningskostnader	0	-15 994
Förvaltningsarvode	-44 000	-31 488
Administration	-2 000	-53 125
Korttidsinventarier	0	-22 785
Konsultarvode	0	-63 461
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-4 530
	-49 000	-194 564

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-266 400	0
Stomme och grund K3	0	-188 169
Yttertak K3	0	-15 097
Fasader/balkonger K3	0	-26 446
Fönster/dörrar och portar K3	0	-14 364
Stomkomplettering förening K3	0	-24 179
Stomkomplettering medlem K3	0	-45 336
Stamledningar VA K3	0	-15 127
Värmesystem K3	0	-19 646
Luftbehandlingssystem K3	0	-5 295
Fastighetsel inkl. svagströ K3	0	-25 665
Utemiljö allmänt K3	0	-13 299
Maskiner	0	-7 000
	-266 400	-399 622

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-775 189 **-872 903**

RÖRELSERESULTAT

203 811 **-322 528**

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	86
Utdelning korta placeringar	0	32 357 859
Nedskrivning korta placeringar	0	-32 357 859
Låneräntor	-212 719	-86 014
Ränta checkräkning	0	-4 709
	-212 719	-90 637

RESULTAT

-8 908 **-413 165**