



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fågelsten i Lindome

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fågelsten i Lindome

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 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. 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 2012 och 2036.
- Underhåll enligt plan kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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

Karl-Axel Johansson	Ledamot	Ordförande
Staffan Holmgren	Ledamot	Vice ordf - sekr
Susanne Delphin	Ledamot	Controller
Göran Båvenby	Ledamot	fr o m 2017-05-17
Anne-Christine Kling	Ledamot	fr o m 2017-05-17
Tore Nilsson	Ledamot	t o m 2017-05-16
Elisabeth Svensson Källå	Ledamot	t o m 2017-05-16
Ronny Corneliusson	Suppleant	t o m 2017-05-16
Niklas Lönn	Suppleant	f r o m 2017-05-17
Marie Thalínsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Susanne Delphin, Staffan Holmgren, Karl-Axel Johansson, Niklas Lönn och Marie Thalínsson.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Gillmert

Ordinarie Extern

Förenade Revisorer

Valberedning

Harriet Åstedt

Sammanställande

Anneli Kindbom Gustafsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2017-04-08 med anledning av ändring i stadgarna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fågelsten 1:26	2008	Mölnåls kommun

Fullvårdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg 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 m², varav 2 700 m² utgör lägenhetsyta.

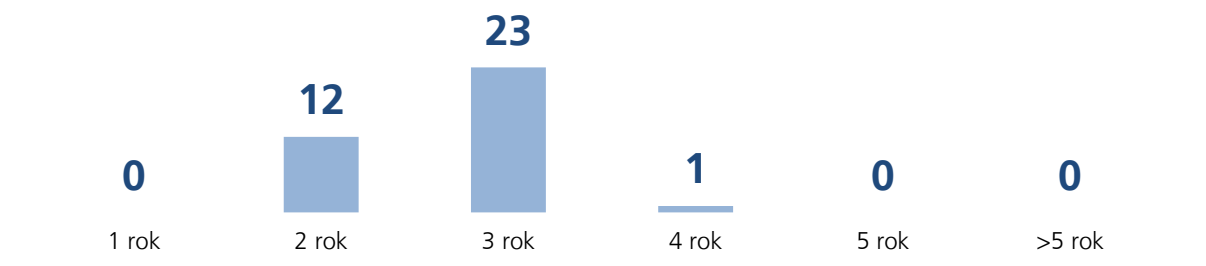
Revisor

Per Gillmert

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 2012 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvätt av husfasader	2018	Görs var 4:e till 5:e år
Måla trädelar hus och förråd	2020	

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
Svensk Markservice AB	Trädgårdsskötsel och vinterväghållning
Kone AB	Hisservice och jourtjänst
Möln dal energi	Fjärrvärme
Fortum	Elavtal
Canal Digital	TV kanaler

Övrig information

Föreningen har en hemsida med adress www.brffagelsten.se där löpande information lämnas medlemmarna. Medlemsbrev har distribuerats till medlemmarna 7 gånger. I anslutning till årsstämman anordnade styrelsen en allmän informations- och frågestund.

För trivsel och samvaro har en vår- och höstträff anordnats utomhus och mindre skötselåtgärder gjordes vid dessa tillfällen.

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

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

Föreningens ekonomi

Då föreningen har god likviditet och regelbundet avsätter medel för framtida underhåll behöver föreningen inte under de närmsta åren ta nya lån.

Avgifterna har stegvis sänkts från år 2011 (inflyttning) till 2018 med 21,4 %. Detta tack vare aktiv förvaltning av lån och avtal med förvaltare för föreningen. Avgifterna förväntas vara oförändrade för 2019. Därefter antas en mindre ökning av avgiften.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

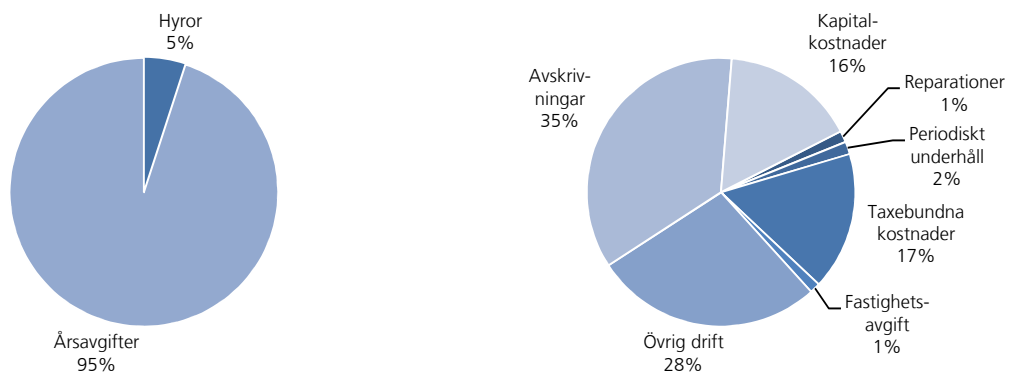
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2018-01-01 med 6,20 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2017-01-01 med 7,80 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 418 088
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	1 720 674
Finansiella intäkter	3 578
Minskning kortfristiga fordringar	20 835
Ökning av kortfristiga skulder	67 771
	1 812 857
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	940 580
Finansiella kostnader	317 118
Minskning av långfristiga skulder	207 500
	1 465 198
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 765 746
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	347 659

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga oväntade händelser har skett under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57 st
Tillkommande medlemmar: 6 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	603	657
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 389	7 466
Elkostnad/m ² totalyta	16	19
Värmekostnad/m ² totalyta	53	66
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	117	129
Soliditet (%)	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-224	-70
Nettoomsättning (tkr)	1 713	1 861

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 700 m² bostäder.

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	66 231 000	0	0	66 231 000
Fond för yttre underhåll	649 086	118 200	0	530 886
S:a bundet eget kapital	66 880 086	118 200	0	66 761 886
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-425 908	-118 200	-70 086	-237 622
Årets resultat	-224 330	-224 330	70 086	-70 086
S:a ansamlad förlust	-650 238	-342 530	0	-307 708
S:a eget kapital	66 229 849	-224 330	0	66 454 179

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-224 330
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-307 708
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 200
summa balanserat resultat	-650 238

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	29 625
att i ny räkning överförs	-620 613

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 713 295	1 861 233
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 379	50
Summa rörelseintäkter		1 720 674	1 861 283
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-795 010	-762 343
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 024	-98 418
Personalkostnader	Not 6	-50 546	-34 999
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-690 883	-690 883
Summa rörelsekostnader		-1 631 463	-1 586 643
RÖRELSERESULTAT		89 211	274 640
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 578	2 927
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 118	-347 653
Summa finansiella poster		-313 540	-344 726
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-224 330	-70 086
ÅRETS RESULTAT		-224 330	-70 086

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	84 706 915	85 397 798
Summa materiella anläggningstillgångar	84 706 915	85 397 798
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	84 706 915	85 397 798
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 108
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	650 769	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	25 608
Summa kortfristiga fordringar	650 769	26 718
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 120 861	1 418 088
Summa kassa och bank	1 120 861	1 418 088
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 771 630	1 444 806
SUMMA TILLGÅNGAR	86 478 545	86 842 604

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 231 000	66 231 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	649 086	530 886
Summa bundet eget kapital		66 880 086	66 761 886
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-425 908	-237 622
Årets resultat		-224 330	-70 086
Summa fritt eget kapital		-650 238	-307 708
SUMMA EGET KAPITAL		66 229 849	66 454 179
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 744 125	19 951 625
Summa långfristiga skulder		19 744 125	19 951 625
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	207 500	207 500
Leverantörsskulder		62 687	71 119
Skatteskulder		23 652	1 911
Övriga skulder		0	5 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	210 732	150 288
Summa kortfristiga skulder		504 571	436 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 478 545	86 842 604

Noter

Belopp anges i kronor om inget annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodisering 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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	50 år	50 år

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning. Effekten av denna anpassning blir att bostadsrättsföreningen redovisar ett löpande underskott i resultaträkningen. Detta påverkar dock inte bostadsrättsföreningens förmåga att täcka utgifterna för sin löpande verksamhet, då föreningen har en stabil ekonomi.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 627 292	1 775 238
Hyror parkering	86 000	86 000
Öresutjämning	3	-5
	1 713 295	1 861 233

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	4 688	0
Övriga intäkter	2 691	50
	7 379	50

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 479	47 690
	Fastighetsskötsel beställning	5 012	4 650
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	68 495	66 500
	Snöröjning/sandning	22 658	39 128
	Städning entreprenad	38 143	34 318
	Mattvätt/Hyrmattor	454	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	72 825	0
	Hissbesiktning	4 216	4 150
	Gemensamma utrymmen	807	0
	Gård	5 885	0
	Serviceavtal	45 928	39 026
	Förbrukningsmateriel	2 562	7 856
	Teleport/hissanläggning	8 064	0
	Fordon	165	0
		313 692	243 318
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	3 416
	Lås	0	1 494
	VVS	16 129	7 139
	Ventilation	0	6 000
	Elinstallationer	0	5 993
	Hiss	3 071	1 820
	Fönster	8 131	0
	Mark/gård/utemiljö	0	5 817
	Övrigt	0	1 998
		27 331	33 677
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	29 625	67 500
		29 625	67 500
	Taxebundna kostnader		
	El	43 451	52 089
	Värme	144 311	177 526
	Vatten	100 964	89 274
	Sophämtning/renhållning	34 406	37 568
		323 132	356 457
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 349	17 438
	Kabel-TV	53 229	43 953
		77 578	61 391
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 652	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	795 010	762 343

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	2 531	0
	Medlemsinformation	1 916	0
	Tele- och datakommunikation	1 789	1 835
	Revisionsarvode extern revisor	625	20 625
	Föreningskostnader	3 435	3 777
	Styrelseomkostnader	1 561	1 632
	Fritids- och trivselkostnader	2 242	0
	Studieverksamhet	2 994	0
	Förvaltningsarvode	48 624	54 264
	Förvaltningsarvoden övriga	-845	5 369
	Administration	11 933	4 015
	Korttidsinventarier	6 134	964
	Konsultarvode	2 225	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 860	5 937
		95 024	98 418
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	41 401	26 557
	Kostnadsersättningar	174	0
	Sociala kostnader	8 971	8 442
		50 546	34 999
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	681 410	681 410
	Förbättringar	9 473	9 473
		690 883	690 883

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	87 914 177	87 914 177
	Utgående anskaffningsvärde	87 914 177	87 914 177
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 516 379	-1 825 496
	Årets avskrivningar enligt plan	-690 883	-690 883
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 207 262	-2 516 379
	Planenligt restvärde vid årets slut	84 706 915	85 397 798
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 900 000	20 900 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
		39 400 000	39 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 400 000	39 400 000
		39 400 000	39 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Osäkra kundfordringar	4 688	0
	Skattekonto	3	2
	Klientmedel hos SBC	644 886	0
	Fordringar	1 193	0
		650 769	2
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	0	5 842
	Förutbetalda kostnader	0	10 323
	Upplupna intäkter	0	9 443
		0	25 608
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	530 886	412 686
	Reservering enligt stadgar	118 200	118 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	649 086	530 886

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Nordea	2,150 %	3 795 125	3 796 625	2018-06-20
	Nordea	1,600 %	6 330 500	6 330 500	2019-06-19
	Nordea	1,750 %	6 750 000	6 850 000	2020-05-20
	Nordea	0,330 %	0	3 182 000	Rörligt
	Nordea	0,420 %	3 076 000	0	2018-05-22
	Summa skulder till kreditinstitut		19 951 625	20 159 125	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-207 500	-207 500	
			19 744 125	19 951 625	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 914 125 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
		Fastighetsinteckningar	21 269 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
		El	0
Värme	0	21 384	
Arvoden	25 200	27 000	
Sociala avgifter	7 918	8 000	
Ränta	43 746	43 714	
Avgifter och hyror	133 868	6 000	
Upplupna kostnader	0	33 775	
	210 732	150 288	

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Styrelsen föreslår stämman att starta en utredning om möjlig installation av solel och medförande ombyggnad av elförsörjningen.

Under 2018 kommer husfasaderna att tvättas på plan 2-4, då dessa är av fibermaterial.

Under 2020 kommer husfasaderna att målas på plan 1, då dessa är gjorda av trämaterial.

Styrelsens underskrifter

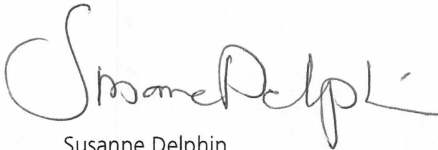
LINDOME den 4 / 4 2018



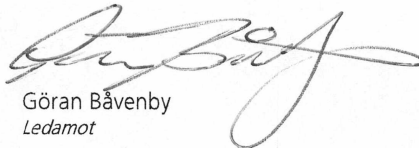
Karl-Axel Johansson
Ledamot, Ordförande



Staffan Holmgren
Ledamot, Vice Ordförande och Sekreterare



Susanne Delphin
Ledamot, Controller



Göran Båvenby
Ledamot



Anne-Christine Kling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/4 - 2018



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 2017. 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 2017 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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

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 revisionsred 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 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 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. 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 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 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 2017 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 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 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 2018



Per Gillmert

Auktoriserad revisor