

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Västra Fageräng
Org nr 769613-0637

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

Henrik Veteli, ordinarie ledamot, ordförande
Kjell Bengtsson, ordinarie ledamot
Camilla Brunzell, ordinarie ledamot
Tamara Tesanovic, ordinarie ledamot
Magnus Hvit, suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 7 sammanträden varvid protokoll upprättats. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kärra 7:80 med 22 st. lägenheter i småhus. Den totala boarean uppgår till 2 220 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Antalet medlemmar var per 2017-12-31 41 st.

Under året har 3 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 underskott om 95 625 kronor. Förändringen av de fria likvida medlen (se definition nedan) är positiv, med en ökning om 109 996 kr. Föreningens underhållsfond hade vid årets slut ett saldo om 101 773 kr.

Den ommålning (se fastighet s 3) av fasaderna på föreningens hus som utförts under 2016 visade sig vara nödvändig flera år tidigare än beräknat. Medel till denna fanns därför inte insparade i underhållsfonden. För att finansiera ommålningen avbröts amorteringen på ett av föreningens lån under 2016. Utöver detta krävdes en utökad belåning på 500 000 kr. Denna extra belåning beräknas vara helt avbetalad inom 2 år. Tack vare ett gynnsamt ränteläge har den extra belåningen inte krävt en högre höjning av årsavgiften än den normalt planerade.

Avgiften 2017 höjdes med 1%, även 2018 höjs den med 1%. En årlig höjning i takt med inflationen förväntas de närmsta åren.

Den statliga fastighetsskatten ersattes 2008 av en kommunal avgift baserad på taxeringsvärdet med ett maximibelopp 2017 på 7 687 kronor per hus. From 2017 betalar föreningen hel avgift.

Flerårsjämförelse

(kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 650 374	1 651 908	1 635 804	1 634 047
Resultat e. finansiella poster	-95 625	-1 616 470	-329 301	-227 175
Soliditet	54%	54%	56%	56%
Årsavgift/m ²	725	718	710	710
Lån/m ²	9 870	10 004	9 795	9 928
Avsättning underhållsfond/m ²	46	45	43	42
Saldo fria likvida medel*	327 596	217 600	402 216	433 569
Saldo underhållsfond	101 773	–	279 492	183 561

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

Förändringar i eget kapital

		<i>Insatser & upplåtelseavg</i>	<i>Yttre underhålls- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	2017-01-01	27 960 000	–	-1 408 020
<i>Disposition</i>				
• Avsättning till yttre underhållsfond			101 773	-101 773
Årets resultat				-95 625
Vid årets slut	2017-12-31	<u>27 960 000</u>	<u>101 773</u>	<u>-1 605 418</u>

Fastighet

2012 målades fasaderna på föreningens hus om. Under 2013 gjordes en periodisk ventilationskontroll. Under 2015 tvättades samtliga fasader. Det visade sig att fasaderna som målats om 2012 redan var i behov av ny ommålning. Denna utfördes under 2016.

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

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, kronor - 1 605 418 disponeras enligt följande:

Till yttre reparationsfond överförs	104 826
Balanseras i ny räkning	-1 710 244
Summa	<u>-1 605 418</u>

✓

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01</i>	<i>2016-01-01</i>
		<i>-2017-12-31</i>	<i>-2016-12-31</i>
Årsavgifter	2	1 608 768	1 592 880
Årsavgifter vatten		40 486	53 483
Övriga intäkter		1 120	5 545
Bruttoresultat		1 650 374	1 651 908
Samfällighetsavgift		-48 180	-48 190
Vatten & avlopp		-62 584	-76 332
Renhållning		-62 758	-62 542
Fastighetsavgift		-169 114	-81 532
Fastighetsförsäkring		-49 555	-41 295
Reparation & underhåll		-26 055	-1 559 309
Styrelsearvode, inkl. sociala avgifter		-39 685	-38 571
Revisionsarvode		-11 500	-11 375
Förvaltningsarvode		-29 384	-28 982
Avskrivningar		-688 002	-688 002
Övriga rörelsekostnader		-3 895	-5 909
Rörelseresultat		459 663	-990 131
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 515	2 410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-556 802	-629 048
Årets resultat		-95 625	-1 616 768

W

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förfallotidpunkt, 0-1år från balansdagen	283 016	244 278
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 171 424	848 845
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	<u>20 456 149</u>	<u>21 116 610</u>
	21 910 589	22 209 733

Villkor skulder

Lån	Skuldbelopp	Räntesats	Bundet till
Swedbank Hypotek AB	7 707 168	3,46%	2020-12-18
Swedbank Hypotek AB	7 707 168	1,90%	2023-02-24
Swedbank Hypotek AB	5 688 817	2,10%	2024-03-25
Swedbank Hypotek AB	<u>807 436</u>	1,18%	2019-09-25
	21 910 589		

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	<u>23 671 000</u>	<u>23 671 000</u>
	23 671 000	23 671 000

↗

Göteborg den 2/5 2018




Henrik Veteli
Ordförande



Kjell Bengtsson



Camilla Brunzell



Tamara Tesanovic

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2018



KPMG AB
Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Västra Fageräng, org. nr 769613-0637

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västra Fageräng 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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. 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 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 Brf Västra Fageräng för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 fortlöpa 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 2 maj 2018

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor