

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fagerängen

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 2018 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade 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.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2009-07-02 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gårdskarlen ga:1. Föreningens andel är 38 procent. Samfälligheten förvaltar väg och vatten.

Styrelsen

Anna Karin Ulrika Engström Ledamot

Stenson

Birgitta Hannele Holappa Herber Ledamot

Marcus Ludvigsson Ledamot

Heidi Helena Nilsson Ledamot

Annika Elisabet Sjöberg Gindin Ledamot

Alpar-Gyula Asztalos Suppleant

Mats Erik Thureson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Alpar-Gyula Asztalos, Birgitta Hannele Holappa Herber, Heidi Helena Nilsson och Mats Erik Thureson.

7 Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

KS
HN

71

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Sverker Brundin

Patrik Ernberg

Elin Lööf

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Gårdskarlen 3	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

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

Uppvärmning sker via direktverkande el och frånluftsvärmepannor.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 30 småhus.

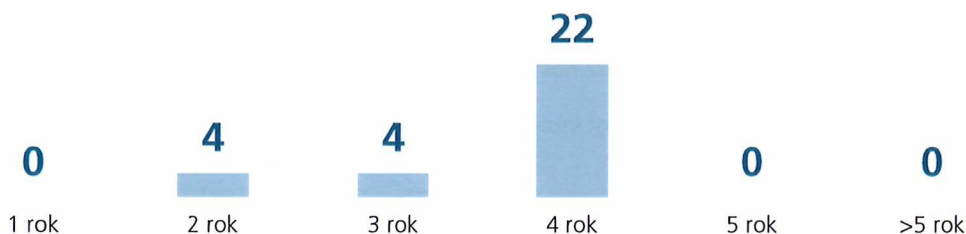
Värdeåret är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 284 m², varav 3 284 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

2 soprum

→

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Årlig kontroll luftvärmepump	2018	
Målning parkerings räcken	2018	
Stampolning samt slamsugning av dagvattenbrunnar	2018	
Löpande fasadunderhåll samt underhåll takkupor/takluckor/huvar	2018	
Årlig kontroll luftvärmepump	2017	
Justering av p-platser	2017	
Löpande fasadunderhåll samt underhåll takkupor/takluckor/huvar	2017	
Tvätt fönsterkarmar, fönsterbrädor inkl. sopdörrar målas	2016	
Ommålning p-platser	2016	delvis
Sotning av imkanaler	2016	inklusive kaminer och eldstäder
Sotning av frånluftventilation	2016	
Underhåll av takkupor/luckor/huvor	2016	
Tvätt av tak	2016	åtgärden kan ta upp till två år innan resultat märks
Årlig kontroll av luftvärmepump	2016 - 2017	inklusive golvvärme
Löpande fasadunderhåll	2016	
Översyn och åtgärdande av fasader	2015	
Reparation av bom	2015	Bom i öster vid gångstig
Reparation av fyra skärmtak	2015	
Årlig kontroll luftvärmepumpar	2015	
Översyn av vattenledningar invändigt och utvändigt	2014	Översynen inkluderade: golvbrunnar i alla badrum, kranar och vattenlås i kök och badrum samt vattenutkastare i utvändigt förråd och på utsida av fasad
Målning och renovering av dörrar	2013	
Kontroll och översyn av yttertak	2013	
Renovering av fasader	2013	En gavelfasad och två framsidor samt några mindre reparationer
Installering av miljökvärl i 27 hushåll	2012	
Inre- och yttre översyn av lägenheter	2012	
Kontroll och översyn av yttertak	2011	
Lagning av fasader	2011	Ej utförd, flyttad till 2013
Sotning av imkanaler	2011	
Översyn av lägenheter	2011	
Sotning av frånluftventilation	2011	
Medlemmars vindsutbyggnad	2010 - 2011	
Ommålning utvändiga snickerier	2010 - 2011	

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'KS', 'HN', 'BT', and other illegible marks.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Löpande fasadunderhåll samt underhåll takkupor/takluckor/huvar	2019	
Ev. åtgärd infartsvägar och gångbanor	2019	
Årlig kontroll luftvärmepump	2019	
Översyn o kontroll av tak	2020	
Tvätt av tak	2020	
Löpande fasadunderhåll samt underhåll takkupor/takluckor/huvar	2020	
Årlig kontroll luftvärmepump	2020	
Löpande fasadunderhåll samt underhåll takkupor/takluckor/huvar	2021	
Årlig kontroll luftvärmepump	2021	
Löpande fasadunderhåll samt underhåll takkupor/takluckor/huvar	2022	
Årlig kontroll luftvärmepump	2022	
Sotning av imkanaler	2022	
Löpande fasadunderhåll samt underhåll takkupor/takluckor/huvar	2023	
Årlig kontroll luftvärmepump	2023	
Kontroll och översyn infartsvägar (1400 kvm) och gångbanor (500 kvm)	2034	årlig översyn utförs

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
El	Ellevio
Ekonomisk förvaltning	SBC
Sophämtning	Suez
Försäkringsbolag	Vardia
Frånluftsvattenvärmepump underhåll	Stockholm Pool
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten
Tomträttsavtal	Stockholm stad
Snöröjning (påbörjades dec 2014)	Svevia

2

HN

 BT
 KS

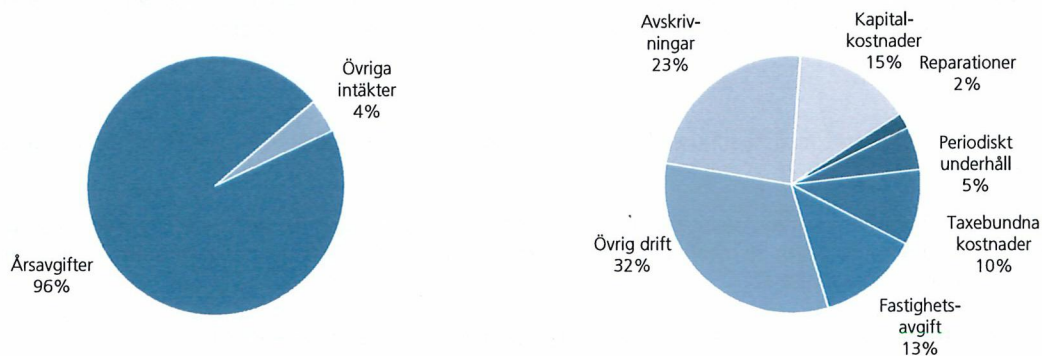
Föreningens ekonomi

Styrelsen fattade, efter budgetgenomgång hos vår förvaltare SBC den 13 november, beslut om en avgiftsfri decembermånad för 2018. Vi kunde i samband med genomgången konstatera att vi, trots att vi i samband med att vi lå om våra lån i början av 2018 och då ökade amorteringsgraden, låg i överkant på vårt transaktionskonto även efter kontroll mot planerade underhåll framöver. Beslutet om engångsföreteelsen i form av avgiftsfri månad fattades i samråd med SBC.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 021 050	1 025 094
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 850 598	2 018 831
Finansiella intäkter	111	128
Ökning av kortfristiga skulder	21 602	0
	1 872 311	2 018 959
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 134 149	1 099 090
Finansiella kostnader	267 769	241 239
Ökning av kortfristiga fordringar	8 180	3 275
Minskning av långfristiga skulder	472 571	657 380
Minskning av kortfristiga skulder	0	22 019
	1 882 669	2 023 003
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 010 691	1 021 050
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-10 359	-4 044

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Handwritten notes:
h 10
CB 4N
BH

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningens styrelse sköter ekonomin och det fortlöpande underhållet av fastigheterna i föreningen. Styrelsen har även ansvar för att ta ställning till ansökningar om in- och utvändiga förändringar i lägenheterna, uthyrningar samt hantera kommunikationen till medlemmarna. Styrelsens sammansättning och ansvar har under det gångna året varit fördelat över fem ordinarie styrelseledamöter samt två suppleanter. Samtliga i styrelsen har varit aktiva oavsett roll och närvaron under styrelsemöten har varit mycket hög.

Sedan föregående årsmöte har styrelsen haft ett konstituerande möte samt tio protokollförda ordinarie styrelsemöten. Nedan beskriver styrelsen de väsentliga händelser som legat till grund för styrelsens arbete under den gångna perioden.

Ekonomi

Avsatt budget har hållits och med anledning av den sammantagna ekonomiska bilden beslöt styrelsen efter budgetgenomgång inför 2019, i samråd med vår förvaltare SBC, att genomföra en avgiftsfri månad under december 2018.

Underhåll

Det har under 2018 genomförts underhåll i enlighet med föreningens underhållsplan. I övrigt så har spolning av ledningar genomförts vid sammanlagt två tillfällen under juni och juli.

Fastigheternas spillvattenledningar har filmats i början av året 2019 i syfte att kontrollera ledningarnas skick samt för dokumentation inför kommande sprängningar vid byggandet av en tunnelbanedepå i närområdet.

Styrelsen har utökat tömningsfrekvensen i våra soprum.

Kommunikation

Föreningens hemsida har under året uppdaterats med mer aktuell information. Styrelsen har även infört utskick av nyhetsbrev som skickats efter varje styrelsemöte för att informera medlemmar om vad som är på gång i föreningen. Nyhetsbrev har även publiceras på hemsidan i samband med utskick. Utöver detta har även en föreningsgemensam e-post upprättats som bevakas av styrelsen.

Del av styrelsen har varit på utbildning om GDPR via Bostadsrätterna, vartefter bostadsrättsföreningen genomfört förändringar i enlighet med informationen. Styrelsen har informerat medlemmarna om GDPR, säkrat upp hanteringen av personuppgifter via föreningens hemsida samt bytt ut samtliga lösenord i syfte att hindra obehöriga från att ta del av information ägnad endast åt föreningens medlemmar, respektive styrelse.

Säkerhet

Styrelsen har varit i kontakt med kommunpolisen i Farsta i syfte att se över möjligheten att ta del av en organiserad grannsamverkan.

En av föreningens medlemmar har drabbats av inbrott under mars 2019. Även flertalet mindre stölder skett utanför husen under sommar/höst 2018. En medlem har även under samma period blivit av med saker från sin hall. Styrelsen ser mycket allvarligt på händelserna.

Säkerhetsfrågan bevakas vidare och grannsamverkan bedöms i övrigt som god i föreningen.

Skadedjur

Styrelsen kan trots förbud mot fågelmatning konstatera att förekomsten av råttor utomhus i området är fortsatt hög. Grannföreningen Bronskatten har installerat två giljotiner i två rör i anslutning till utloppet vid Fagersjövägen vilket även är den väg som vårt avlopp löper. Installationen bedöms ha trolig positiv påverkan på vårt råttbestånd, likaså den spolning av våra stammar som genomfördes under 2018.

*

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Hanterade motioner sedan föregående årsmöte

I samband med föregående årsmöte bifölls två motioner avseende dels belysningen i området, dels våra gemensamma parkeringsytor. Styrelsen har under aktuellt verksamhetsår utrett förbättring av belysningen enligt inlämnad motion. Utredningen har bland annat resulterat i att det monterats en LED-lampa med lägre energiåtgång, högre belysningsgrad, samt viss nedåtriktad verkan, på prov utanför Budbärvägen 45. Gällande våra gemensamma parkeringsytor så har styrelsen fått ett godkännande av Stadsdelsförvaltningen om att utöka parkeringsytan mot allmänningen vid Budbärvägen 57.

Övrig information

Styrelsen har under det gångna året genomfört två gemensamma föreningsdagar och har haft löpande samverkan med grannföreningen Bronskatten.

Styrelsens förslag till verksamhetsplan för 2019/20

- Extern kontroll av våra fastigheter samt uppdatering av bostadsrättsföreningens underhållsplan.
- Analys samt bedömning av eventuell justering av medlemsavgifter efter uppdaterad underhållsplan enligt föregående punkt. Åtgärden bör genomföras i samråd med vår förvaltare SBC.
- Uppdatering samt underhåll av våra gemensamma ytor. Översyn av lekplatser, eventuell tillkomst av gemensam materiel samt bänkar och liknande på föreningens område.
- Genomföra yttre besiktning av fastigheterna i syfte att identifiera uppkomna reparations/renoveringsbehov.
- Följa upp och utvärdera föreningens avtal.
- Bibehålla och ytterligare stärka det frivilliga engagemanget i föreningen.
- Arrangera föreningsdagar på vår och höst.
- Fortsatt bevakning av skadedjursproblematiken.
- Arrangera fest för att fira att bostadsrättsföreningen Fagerängen fyller 20 år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st.

Överlåtelser under året: 4 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	538	587	652	652
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 831	5 975	6 174	6 440
Elkostnad/m ² totalyta	9	9	9	8
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	0	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	73	72	113
Soliditet (%)	46	46	45	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	19	249	372	139
Nettoomsättning (tkr)	1 851	2 019	2 233	2 233

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 284 m² bostäder.

10
BT

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	10 319 684	0	0	10 319 684
Upplåtelseavgifter	5 303 316	0	0	5 303 316
Fond för yttre underhåll	1 833 173	157 500	-120 833	1 796 506
S:a bundet eget kapital	17 456 173	157 500	-120 833	17 419 506
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-247 225	-157 500	370 097	-459 822
Årets resultat	19 424	19 424	-249 264	249 264
S:a ansamlad förlust	-227 801	-138 076	120 833	-210 558
S:a eget kapital	17 228 372	19 424	0	17 208 948

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	19 424
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-89 725
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-157 500
summa balanserat resultat	-227 801

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

99 033
-128 768

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

BT
2018

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 850 598	2 018 831
Summa rörelseintäkter		1 850 598	2 018 831
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-925 095	-893 070
Övriga externa kostnader	Not 4	-130 439	-127 168
Personalkostnader	Not 5	-78 615	-78 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-429 366	-429 366
Summa rörelsekostnader		-1 563 516	-1 528 456
RÖRELSERESULTAT		287 082	490 375
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111	128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 769	-241 239
Summa finansiella poster		-267 658	-241 111
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		19 424	249 264
ÅRETS RESULTAT		19 424	249 264

Handwritten mark

Handwritten notes:
L 10
OK
BT etw

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7	35 944 342	36 373 709
Summa materiella anläggningstillgångar	35 944 342	36 373 709
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	35 944 342	36 373 709
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 241 726	1 243 905
Summa kortfristiga fordringar	1 241 726	1 243 905
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 241 726	1 243 905
SUMMA TILLGÅNGAR	37 186 069	37 617 614

8

BT
AS
TH

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 623 000	15 623 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 833 173	1 796 506
Summa bundet eget kapital		17 456 173	17 419 506
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-247 225	-459 822
Årets resultat		19 424	249 264
Summa fritt eget kapital		-227 801	-210 558
SUMMA EGET KAPITAL		17 228 372	17 208 948
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	18 729 071	19 286 833
Summa långfristiga skulder		18 729 071	19 286 833
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	472 571	387 380
Leverantörsskulder		26 686	26 398
Skatteskulder		464 970	452 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	264 399	255 085
Summa kortfristiga skulder		1 228 626	1 121 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 186 069	37 617 614

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 771 304	1 932 331
Kabel-TV intäkter	79 200	86 400
Öresutjämning	94	100
	1 850 598	2 018 831

BT 15

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	36 209	23 300
	Gemensamma utrymmen	1 814	0
	Gård	3 369	6 396
	Förbrukningsmateriel	2 304	359
		43 696	30 055
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 250	5 716
	Bastu/pool	14 080	0
	Lås	2 028	279
	VVS	16 542	18 116
	Fönster	2 500	0
		36 400	24 111
	Periodiskt underhåll		
	VVS	69 713	87 127
	Tak	29 320	0
	Fasad	0	33 706
		99 033	120 833
	Taxebundna kostnader		
	El	30 552	29 055
	Vatten	66 330	62 359
	Sophämtning/renhållning	70 669	53 978
	Grovsopor	6 795	7 156
		174 346	152 548
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 815	67 575
	Tomträttsavgäld	173 000	173 000
	Kabel-TV	94 445	94 338
		337 260	334 913
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	234 360	230 610
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	925 095	893 070

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 838	1 226
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	18 750
	Föreningskostnader	1 795	15 624
	Styrelseomkostnader	0	1 046
	Fritids- och trivselkostnader	3 891	3 736
	Förvaltningsarvode	74 114	78 641
	Administration	2 088	3 435
	Korttidsinventarier	1 887	0
	Konsultarvode	24 750	0
	Tidningar facklitteratur	901	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		130 439	127 168

Handwritten signatures and initials:
 L. K. S.
 AB
 BT

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Kostnadsersättningar	140	0
	Sociala kostnader	18 475	18 852
		78 615	78 852
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	429 366	429 366
		429 366	429 366
Not 7	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 087 744	43 087 744
	Utgående anskaffningsvärde	43 087 744	43 087 744
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 714 035	-6 284 669
	Årets avskrivningar enligt plan	-429 366	-429 366
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 143 402	-6 714 035
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 944 342	36 373 709
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 734 000	24 300 000
	Taxeringsvärde mark	35 280 000	28 200 000
		77 014 000	52 500 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 014 000	52 500 000
		77 014 000	52 500 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	231 035	222 855
	Klientmedel hos SBC	1 010 691	814 540
	Placeringskonto hos SBC	0	206 510
		1 241 726	1 243 905

33

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Hv", "BTS", and "VAB".

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 796 506	1 639 006
	Reservering enligt stadgar	157 500	157 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-120 833	0
	Vid årets slut	1 833 173	1 796 506

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,470 %	860 000	940 000	2022-01-30
	Handelsbanken	1,410 %	6 986 871	7 258 474	2023-03-01
	Handelsbanken	1,470 %	7 990 000	8 070 000	2022-01-30
	Handelsbanken	1,220 %	3 364 771	3 405 739	2022-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		19 201 642	19 674 213	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-472 571	-387 380	
			18 729 071	19 286 833	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 838 787 kr.

8

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top and initials 'BT' at the bottom.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 667 792	27 667 792

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	60 000	60 000
	Sociala avgifter	18 852	18 852
	Ränta	27 172	23 047
	Avgifter och hyror	158 375	153 186
		264 399	255 085

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



Handwritten blue notes and signatures in the bottom left corner, including the letters 'BT' and a circular mark.

Styrelsens underskrifter

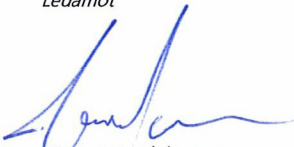
FARSTA den 15 / 4 2019



Anna Karin Ulrika Engström Stenson
Ledamot



Birgitta Hannele Holappa Herber
Ledamot



Marcus Ludvigsson
Ledamot



Heidi Helena Nilsson
Ledamot



Annika Elisabet Sjöberg Gindin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2019



Jan-Ove Brandt
Extern revisor Autoriserad

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fagerängen, org. nr 769602-8443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fagerängen 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 och kassaflöde 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 misstag.

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

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 misstag, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 Fagerängen 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 försumelse 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.

Solna den 29 april 2019



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

