



# 2017

ÅRSREDOVISNING

Fagerängen BRF

## Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar; fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenyttja.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**



## **Kallelse till föreningsstämma BRF FAGERÄNGEN**

**Datum:** torsdag den 17 maj 2018

**Tid:** kl. 18.30

**Plats:** Grannskapskontoret på Pepparvägen 3

### **Dagordning**

1. stämmans öppnande
2. godkännande av dagordning
3. val av stämмоordförande
4. val av protokollförare
5. val av två justeringsmän, tillika rösträknare
6. fråga om stämman utlysts i stadgeenlig ordning
7. fastställande av röstlängd
8. föredragning av styrelsens årsredovisning
9. föredragning av revisorernas berättelse
10. beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. beslut om resultatdisposition
12. fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. beslut om arvoden för styrelsen
14. val av styrelseledamöter
15. val av suppleanter
16. val av revisor
17. val av valberedning
18. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. stämmans avslutande

**Hökarängen den 23 april 2018**

**Styrelsen**

**Bostadsrättsföreningen Fagerängen**

Motion: Gatubelysning  
Hökarängen 18.02.27

Vi föreslår att föreningen uppdaterar och kompletterar gatubelysningen för en ljusare och tryggare utemiljö i området.

Orsak

Jag upplever att vissa delar av Budbärravägen är för mörk och otrygg när det blir mörkt på kvällarna. Framförallt kring vändplatsen där det är färre lyktstolpar och därav väldigt mörkt.

Dessutom är de befintliga armaturerna mycket ineffektiva med att sprida ljuset på marken, ljusets sprids mestadels upp och åt sidan, med viss bländning in i radhusen.

Föreslagen åtgärd

Som åtgärd föreslår jag att man ser över belysningen och byter ut de nuvarande kuporna till armaturer med mer riktad och effektivare ljusspridning. En fördel med att byta till nya armaturer är också att man kan använda en LED ljuskälla med mindre energiförbrukning än de befintliga. Då det finns många olika varianter och prisklasser på nya armaturer bör det såklart utredas vidare vilken armatur som skulle kunna vara mest lämplig.

För att få en enhetlig gatubelysning längs hela Budbärravägen, och för att kunna få en bättre offert på armaturer samt installation skulle det vara en fördel om man kan få med grannföreningen för en sådan uppdatering av gatubelysningen.

Med vänlig hälsning  
Alpar Asztalos Budbärravägen 72

Styrelsens svar:

Styrelsen är positiva till motionen och uppmanar nya styrelsen att fortsätta jobba med detta. I arbetet bör grannföreningen involveras.

Fagerängen 2018-02-04

### Motion om parkeringsplatser vid sophus 57

Vi önskar att föreningen återupptar och avslutar det påbörjade arbetet med att bredda de parkeringsplatser som har behov av det.

Parkeringsplatserna mellan sophus 57 och gräset vid allmanningen är alltför smala, speciellt på vintern om det är snö. Förra året lades det grus på gräset men det är inte tillräckligt för att den sista bilen ska kunna stå där, och platserna målades inte om, vilket var sagt att det skulle göras.

Vi föreslår att styrelsen undersöker möjligheten att asfaltera och att årsmötet beslutar om att så göra samt att måla om linjerna till parkeringen.

Vänligen

Annika och Chaim

Budbärravägen 55

### Styrelsens svar:

Styrelsen är positiv till motionen och uppmanar nya styrelsen att fortsätta arbeta med detta. Kontakt med Stockholms Stad bör initieras för att utreda om föreningen kan få tillstånd att nyttja/asfaltera för att få till mer parkeringsyta.

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fagerängen

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. 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 2047.
- 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

John Paul Sören Berglund	Ledamot
Leif Fredrik Dunderberg	Ledamot
Birgitta Hannele Holappa Herber	Ledamot
Carl Ljungh	Ledamot
Heidi Helena Nilsson	Ledamot

Anna Karin Ulrika Engström Stenson	Suppleant
Mats Erik Thureson	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

John Paul Sören Berglund, Leif Fredrik Dunderberg och Carl Ljungh.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.



#### Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

#### Valberedning

Sverker Brundin

Patrik Ernberg

Elin Löf

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

#### 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.

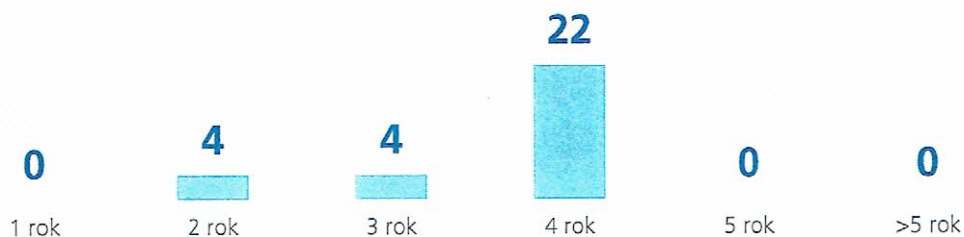
Värdeåret är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 284 m<sup>2</sup>, varav 3 284 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Gemensamhetsutrymmen

2 soprum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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/huvar	2016	
Tvätt av tak	2016	åtgärden kan ta upp till två år innan resultat märks
Årlig kontroll av luftvärmepump	2016 - 2017	inklusive golvwärme
Löpande fasadunderhåll	2016	
Reparation av fyra skärmtak	2015	
Årlig kontroll luftvärmepumpar	2015	
Översyn och åtgärdande av fasader	2015	
Reparation av bom	2015	Bom i öster vid gångstig
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	
Renovering av fasader	2013	En gavelfasad och två framsidor samt några mindre reparationer
Kontroll och översyn av yttertak	2013	
Installering av miljökvävar 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	



Planerat underhåll	År	Kommentar
Löpande fasadunderhåll samt underhåll takkupor/takluckor/huvar	2018	
Stampsplining samt slamsugning av dagvattenbrunnar	2018	
Målning parkeringsräcken	2018	
Årlig kontroll luftvärmepump	2018	
Löpande fasadunderhåll samt underhåll takkupor/takluckor/huvar	2019	
Årlig kontroll luftvärmepump	2019	
Ev. åtgärd infartsvägar och gångbanor	2019	
Årlig kontroll luftvärmepump	2020	
Löpande fasadunderhåll samt underhåll takkupor/takluckor/huvar	2020	
Tvätt av tak	2020	
Översyn o kontroll av tak	2020	
Löpande fasadunderhåll samt underhåll takkupor/takluckor/huvar	2021	
Årlig kontroll luftvärmepump	2021	
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

### Föreningens ekonomi

Se text om ekonomi i verksamhetsberättelsen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en budget som sträcker sig fram till 2022.

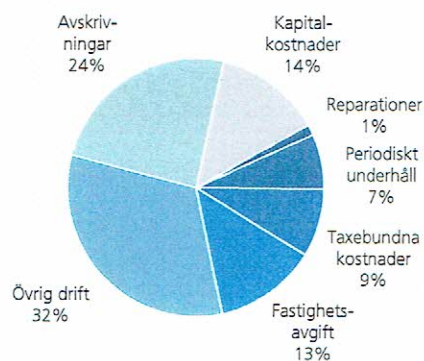
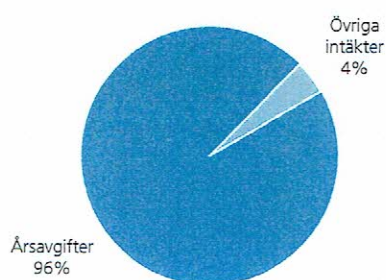
Oförändrad tomträttsavgäld 2018-2028.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början</b>	<b>1 025 094</b>	<b>1 501 421</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 018 831	2 233 433
Finansiella intäkter	128	175
	<b>2 018 959</b>	<b>2 233 608</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 099 090	1 196 111
Finansiella kostnader	241 239	235 730
Ökning av kortfristiga fordringar	3 275	159 973
Minskning av långfristiga skulder	657 380	876 412
Minskning av kortfristiga skulder	22 019	241 708
	<b>2 023 003</b>	<b>2 709 934</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 021 050</b>	<b>1 025 094</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-4 044</b>	<b>-476 327</b>

\*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 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## 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 med mera. Sedan förra årsmötet har styrelsen haft ett konstituerande möte, tio protokollförda ordinarie styrelsemöten samt ett extrainsatt protokollfört möte. Nedan beskriver styrelsen de väsentliga händelser som legat till grund för styrelsens arbete under den gångna perioden.

### Styrelsens ansvarsfördelning

Under det gångna året har styrelsens sammansättning och ansvarsfördelning uppdaterats i och med att två nya ordinarie medlemmar samt två nya suppleanter valts av årsstämman. Ansvarsfördelningen har delats upp på fler personer då suppleanterna varit betydligt mer delaktiga i arbetet efter det senaste årsmötet i maj 2017. Tanken har varit att suppleanter i största möjliga mån skall närvara vid alla styrelsemöten och även ta en mer aktiv del av arbetet. Under året har styrelsen bestått av fem ordinarie medlemmar samt två suppleanter.

### Ekonomi

Styrelsen har under det gångna året fortsatt att följa utvecklingen på räntemarknaden noga. Strategin har under en längre tid varit att låta räntorna vara rörliga då ränteläget varit historiskt lågt. Denna strategi har fått råda under senare delen av 2017 efter att en del av föreningens lån bundits på fem år. Ingen höjning av medlemsavgiften genomfördes under 2017 och styrelsen fattade beslut om att ingen avgiftshöjning är nödvändig inför 2018. Bakgrunden är den goda ekonomin, ränteläget samt det fortlöpande arbetet med att underhålla fastigheterna både i enlighet med underhållsplanen samt utöver denna, kontinuerligt åtgärda nya skador och problem som uppstår. Föreningens avtal har setts över för att säkerställa att vi får mesta möjliga för våra pengar samtidigt som kvaliteten också skall vägas in beslut om att förlänga avtal eller leta efter nya leverantörer.

Styrelsen har haft ett budgetmöte på plats hos SBC där underhållsplan samt budget gått igenom inför 2018. Föreningen får fortsatt mycket bra betyg för ekonomin samt budget. Styrelsen värdesätter detta möte med SBC där frågor kan lyftas och diskussion kring budget och underhållsplan ger en djupare förståelse.

Styrelsen har under senare delen av verksamhetsåret 2017/2018 valt att amortera ner lånen med ytterligare 300 000 kronor utöver de ordinarie amorteringarna. Vi är därmed en lågt belånad förening. Under samma period har styrelsen valt att binda ytterligare lån vilket innebär att föreningen nu har 4 bundna lån på 4-5 år till en ränta på 1,43%, 1,47% samt 1,22%. I och med detta är alla föreningens lån numera bundna. I skrivande stund uppgår föreningens lån till drygt nitton och en halv miljon kronor.

Bakgrunden till att styrelsen valt att binda ytterligare lån är indikationer på att ränteläget kan komma att förändras till högre nivåer inom en inte allt för avlägsen framtid samt kombinationen av det goda läget för längre bundna räntor och möjligheten till att säkerställa en god ekonomi för föreningen på lite längre sikt.

Sammanfattningsvis kan det även i år konstateras att budgeten har hållits, det goda ränteläget har inneburit kostnadsbesparingar och styrelsen ser inte några behov av att disponera större likvida medel på kort- eller medellång sikt. De bundna lånen och den goda ekonomin bör bidra till att avgiftsnivån kan kunna hållas en tid framöver. Dock bör det samtidigt poängteras att större oförutsedda ekonomiska händelser alltid kan innebära en avgiftshöjning.



## **Underhåll**

Styrelsen har under året genomfört underhåll samt arbetat med underhållsplan för yttre och inre underhåll av fastigheterna. Efter några mindre fasadreparationer samt omläggning av två gemensamma förrådskast, där läckage hade uppstått, bedömer styrelsen att fastigheternas yttre skick är gott och att inga större reparationer behöver planeras in i dagsläget.

Även det inre skicket av fastigheterna anses vara bra. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att höja nivån på dokumentation samt kravställning vid renoveringar och ändringar av fastigheternas insida. Detta arbete är viktigt för att öka medvetandet om ansvar, och kvalitet för styrelsen, medlemmar och föreningen i sin helhet.

Under verksamhetsåret har ett par problem uppstått i fastigheternas avloppsstammar. Styrelsen har under en period undersökt omfattningen av en planerad stamspolning. Efter vårens problem beslutades att den planerade stamspolningen skall påskyndas samt även omfatta slamsugning av dagvattenbrunnar för att föregå framtida problem.

Under året har en service av värmepannorna genomförts av Stockholm pool och värme. Styrelsen utvärderade möjligheten att byta leverantör för servicen av värmesystemen baserat på förra årets kritik av leverantören. Efter diskussioner med Stockholm pool och värme och utvärdering av vad som gick fel förra året beslutade styrelsen att fortsättningsvis anlita Stockholm pool och värme. Årets service förefaller ha genomförts utan problem för medlemmarna.

Styrelsen har under året genomfört yttre besiktning av fastigheterna samt påbörjat arbete med/utrett underhåll av:

- Förrådsdörrar/dörrar
- Insektsnät
- Brandskyddsskivor
- Lagning av elstolpar
- Belysning baksida

## **Skadedjur**

Föreningen har under det senaste året drabbats av förekomsten av råttor, både ute kring fastigheterna och i avloppen. Efter en alarmerande rapport och ett extrainsatt styrelsemöte har styrelsen varit i kontinuerlig kontakt med Nomor och Stockholm vatten och avlopp. Intentionen har varit att så snabbt det går installera automatiska råttfällor i avloppet för att förhindra skador på avloppssystemet. Efter utredning av Nomor har det konstaterats att våra inspektionsbrunnar är för trånga för att installera standardfällor i. Andra alternativa fällor utreds i dagsläget av Nomor. Styrelsen försöker också att få Stockholm vatten och avlopp att installera fälla i anslutningen ut mot Fagersjövägen. Störst effekt för denna bekämpningsåtgärd om avloppen spolas efter att fällor installerats. Detta är bakgrunden till att spolning dröjt.

Det kan dock konstateras att den befarade ökningen av problem och förekomsten av råttor i området verkar ha minskat under denna vinter och vår. Vid föreningsdagen 22 april så var det ingen medlem som uppmärksammat förekomst av råttor under vinter och vår. Eventuellt kan förbudet mot fågelmatning samt att medlemmarna uppmärksammats på att inte lämna matrester och dylikt ute, bidra till det mindre akuta läget.

## **Säkerhet**

Föreningen har under perioden drabbats av inbrott. Styrelsen bevakar säkerhetsfrågan och uppmanar alla som upplevt något misstänkt inkomma med denna information.

## **Kommunikation**

Styrelsen har under det senaste året försökt informera om styrelsens arbete samt generell information mer frekvent i form av informationsbrev som skickats ut i som e-post. Arbetet med att uppdatera webbsidan har fortsatt och den interna dokumentationsprocessen setts över.

### Övrig information

- Nya kärl för hushållsförpackningar har införts i föreningens båda soprum. Initialt verkar det nya tillskottet både uppskattas av medlemmarna samt sköts bra. Arbetet med införskaffandet av dessa extra återvinningskärl samt liknande frågor sköts på eget initiativ av en av medlemmarna i föreningen, ett arbete som uppskattas och uppmuntras av styrelsen.
- Styrelsen har godkänt en ansökan om installation av braskamin.
- Styrelsen har godkänt två ansökningar om inre ombyggnation.
- Två lägenheter har bytt ägare under verksamhetsåret.
- Styrelsen har godkänt en ansökan om tidsbegränsad uthyrning i andra hand.
- Styrelsen har fortsatt arbetet med omvärldsbevakning och engagerat sig frågan om en sopsorteringsanläggning vid Högdalsverket.
- Föreningen har genomfört två gemensamma föreningsdagar.
- Styrelsen har kontinuerlig kontakt med grannföreningen Brf Bronskatten och försöker på detta sätt hitta samverkanspunkter, underlätta styrelsens arbete samt bidra till en bättre fungerande miljö för medlemmarna.
- Styrelsen har beslutat att se över och uppdatera de gemensamma redskapen. Ny häcksax samt lövblås har införskaffats.
- Föreningens medlemmar har under året anordnat loppmarknad i området i samarbete med grannföreningen, Brf Bronskatten.

### Styrelsens förslag till verksamhetsplan för 2018/2019

- Kontinuerligt utvärdera, uppdatera samt följa underhållsplanen
- Genomföra yttre besiktning av fastigheterna
- Ta fram plan för översyn och förbättringar av de gemensamma utomhusytorna
- Analysera föreningens ekonomi, gärna i samarbete med SBC
- Följa upp och utvärdera föreningens avtal
- Bibehålla och stärka det frivilliga engagemanget i föreningen
- Arrangera föreningsdagar på våren och hösten
- Arbeta med att förbättra informationen till medlemmar och uppdatera hemsidan samt dokumentation
- Fortsatt bevaka skadedjursituationen

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st.

Överlåtelse under året: 2 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	587	652	652	612
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 975	6 174	6 440	6 689
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	9	9	8	6
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	0	19	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	73	72	113	182
Soliditet (%)	46	45	43	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	249	372	139	22
Nettoomsättning (tkr)	2 019	2 233	2 233	2 102

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 284 m<sup>2</sup> bostäder.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	10 319 684	0	0	10 319 684
Upplåtelseavgifter	5 303 316	0	0	5 303 316
Fond för yttre underhåll	1 796 506	157 500	0	1 639 006
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 419 506</b>	<b>157 500</b>	<b>0</b>	<b>17 262 006</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-459 822	-157 500	372 400	-674 722
Årets resultat	249 264	249 264	-372 400	372 400
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-210 558</b>	<b>91 764</b>	<b>0</b>	<b>-302 322</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>17 208 948</b>	<b>249 264</b>	<b>0</b>	<b>16 959 684</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	249 264
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-302 322
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-157 500
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-210 558</b>

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

120 833
<b>-89 725</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 018 831	2 233 433
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 018 831</b>	<b>2 233 433</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-893 070	-990 887
Övriga externa kostnader	Not 4	-127 168	-132 787
Personalkostnader	Not 5	-78 852	-72 437
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-429 366	-429 366
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 528 456</b>	<b>-1 625 478</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>490 375</b>	<b>607 955</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128	175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 239	-235 730
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-241 111</b>	<b>-235 555</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>249 264</b>	<b>372 400</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>249 264</b>	<b>372 400</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 7	36 373 709	36 803 075
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>36 373 709</b>	<b>36 803 075</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>36 373 709</b>	<b>36 803 075</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 243 905	1 244 674
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 243 905</b>	<b>1 244 674</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 243 905</b>	<b>1 244 674</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>37 617 614</b>	<b>38 047 749</b>

## Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 623 000	15 623 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 796 506	1 639 006
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 419 506</b>	<b>17 262 006</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-459 822	-674 722
Årets resultat		249 264	372 400
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-210 558</b>	<b>-302 322</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 208 948</b>	<b>16 959 684</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	19 286 833	20 105 181
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 286 833</b>	<b>20 105 181</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	387 380	226 412
Leverantörsskulder		26 398	59 034
Skatteskulder		452 970	440 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	255 085	257 218
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 121 833</b>	<b>982 884</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 617 614</b>	<b>38 047 749</b>



---

## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	100 år	100 år

### **Not 2** NETTOOMSÄTTNING

---

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	1 932 331	2 147 033
Kabel-TV intäkter	86 400	86 400
Öresutjämning	100	0
	<b>2 018 831</b>	<b>2 233 433</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	23 300	30 076
	Städning enligt beställning	0	12 050
	Gård	6 396	6 840
	Förbrukningsmateriel	359	487
		<b>30 055</b>	<b>49 453</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	5 716	2 040
	Lås	279	1 338
	VVS	18 116	5 998
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 878
	Fasad	0	2 850
	Fönster	0	35 213
		<b>24 111</b>	<b>53 317</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	87 127	0
	Ventilation	0	97 861
	Huskropp utvändigt	0	73 750
	Fasad	33 706	34 375
	Fönster	0	45 000
		<b>120 833</b>	<b>250 986</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	29 055	29 797
	Vatten	62 359	0
	Sophämtning/renhållning	53 978	56 332
	Grovsopor	7 156	7 495
		<b>152 548</b>	<b>93 624</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	67 575	53 910
	Tomträttsavgäld	173 000	173 000
	Kabel-TV	94 338	94 237
		<b>334 913</b>	<b>321 147</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>230 610</b>	<b>222 360</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>893 070</b>	<b>990 887</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	1 226	1 838
	Övriga förluster	0	41
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	22 500
	Föreningskostnader	15 624	1 656
	Styrelseomkostnader	1 046	2 855
	Fritids- och trivselkostnader	3 736	1 445
	Förvaltningsarvode	78 641	69 516
	Administration	3 435	5 385
	Konsultarvode	0	22 391
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 710
		<b>127 168</b>	<b>132 787</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 000	55 000
	Sociala kostnader	18 852	17 437
		<b>78 852</b>	<b>72 437</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	429 366	429 366
		<b>429 366</b>	<b>429 366</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	43 087 744	43 087 744
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>43 087 744</b>	<b>43 087 744</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 284 669	-5 855 302
	Årets avskrivningar enligt plan	-429 366	-429 366
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 714 035</b>	<b>-6 284 669</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>36 373 709</b>	<b>36 803 075</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	24 300 000	24 300 000
	Taxeringsvärde mark	28 200 000	28 200 000
		<b>52 500 000</b>	<b>52 500 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	52 500 000	52 500 000
		<b>52 500 000</b>	<b>52 500 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	222 855	219 580
	Klientmedel hos SBC	814 540	618 584
	Placeringskonto hos SBC	206 510	406 510
		<b>1 243 905</b>	<b>1 244 674</b>



<b>Not 9</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	1 639 006	1 481 506
	Reservering enligt stadgar	157 500	157 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 796 506</b>	<b>1 639 006</b>

<b>Not 10</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,470 %	940 000	1 000 000	2022-01-30
Handelsbanken	0,990 %	7 258 474	7 744 886	Rörligt
Handelsbanken	1,470 %	8 070 000	8 140 000	2022-01-30
Handelsbanken	1,220 %	3 405 739	3 446 707	2022-01-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 674 213</b>	<b>20 331 593</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-387 380	-226 412	
		<b>19 286 833</b>	<b>20 105 181</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 737 313 kr.

<b>Not 11</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

---

	Fastighetsinteckningar	27 667 792	27 667 792
--	------------------------	------------	------------

<b>Not 12</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

---

	Arvoden	60 000	55 000
	Sociala avgifter	18 852	17 280
	Ränta	23 047	27 461
	Avgifter och hyror	153 186	157 477
		<b>255 085</b>	<b>257 218</b>

---

<b>Not 13</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT</b>
---------------	---

---

Se verksamhetsplan

---

## Styrelsens underskrifter

---

FARSTA den 9/5 2018



John Paul Sören Berglund  
Ledamot



Leif Fredrik Dunderberg  
Ledamot



Birgitta Hannele Holappa Herber  
Ledamot



Carl Ljungh  
Ledamot



Heidi Helena Nilsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2018



Jan-Ove Brandt  
Extern revisor *Auktionsråd*



# 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 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 och kassaflöde 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 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 uppger, 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 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 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 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 Brf Fagerängen 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

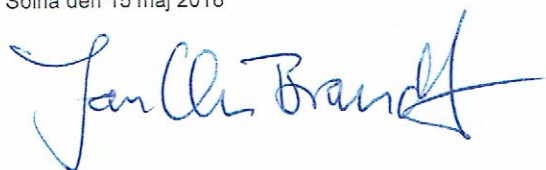
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 15 maj 2018



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

# Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 932 331	1 932 331	1 932 300
Kabel-TV intäkter	86 400	86 400	86 400
Öresutjämning	0	100	0
	<b>2 018 731</b>	<b>2 018 831</b>	<b>2 018 700</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-30 000	-23 300	-25 000
Gård	-8 000	-6 396	-7 000
Serviceavtal	-19 000	0	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	-359	-1 000
	<b>-59 000</b>	<b>-30 055</b>	<b>-33 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-70 000	-5 716	-50 000
Lås	0	-279	0
VVS	0	-18 116	0
	<b>-70 000</b>	<b>-24 111</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
VVS	0	-87 127	0
Värmeanläggning	-24 000	0	-24 000
Fasad	-30 000	-33 706	-30 000
Garage/parkering	-10 000	0	0
	<b>-64 000</b>	<b>-120 833</b>	<b>-54 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-31 000	-29 055	-29 000
Vatten	-65 000	-62 359	-63 500
Sophämtning/renhållning	-55 500	-53 978	-54 400
Grovsopor	-7 500	-7 156	-8 000
	<b>-159 000</b>	<b>-152 548</b>	<b>-154 900</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-69 000	-67 575	-55 000
Tomträttsavgäld	-173 000	-173 000	-173 000
Kabel-TV	-96 300	-94 338	-96 100
	<b>-338 300</b>	<b>-334 913</b>	<b>-324 100</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-237 375	-230 610	-230 625
	<b>-237 375</b>	<b>-230 610</b>	<b>-230 625</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 500	-1 226	-1 500
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-18 750	-23 000
Föreningskostnader	-3 000	-15 624	-2 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-1 046	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 500	-3 736	-1 500
Förvaltningsarvode	-73 200	-78 641	-71 300
Administration	-5 000	-3 435	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 800	-4 710	-4 800
	<b>-115 000</b>	<b>-127 168</b>	<b>-108 100</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-55 000
Arbetsgivaravgifter	-18 852	-18 852	-17 300
	<b>-78 852</b>	<b>-78 852</b>	<b>-72 300</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-429 400	-429 366	-429 400
	<b>-429 400</b>	<b>-429 366</b>	<b>-429 400</b>



<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 550 927</b>	<b>-1 528 456</b>	<b>-1 456 425</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>467 804</b>	<b>490 375</b>	<b>562 275</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	33	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	95	0
Låneräntor	-240 000	-239 872	-244 100
Räntekostnader skattekonto	0	-1 320	0
Övriga räntekostnader	0	-47	0
	<b>-240 000</b>	<b>-241 111</b>	<b>-244 100</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>227 804</b>	<b>249 264</b>	<b>318 175</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**