

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Tisdag den 22 maj 2012 kl. 18:30

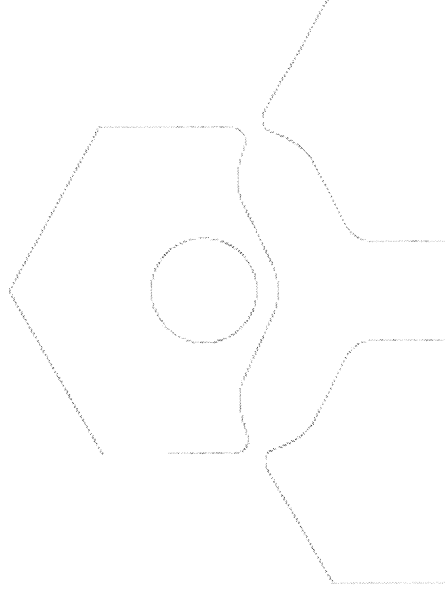
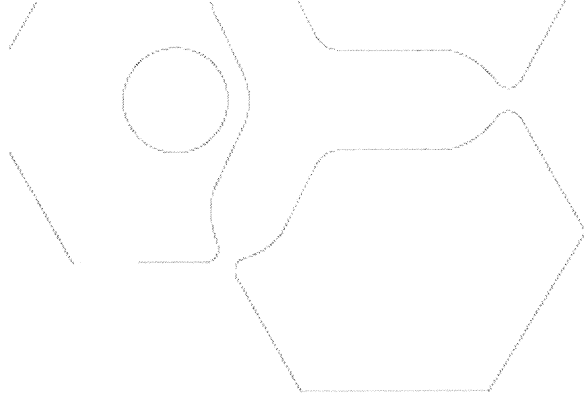
Lokal: Hyresgästföreningens lokal, Pepparvägen 9

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
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 åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Följande ärenden anmälda.
 - 17.1 Motion ang hantering av frånluftsvärmepump
18. Stämmans avslutande

Farsta den 2 maj 2012

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Fagerängen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fagerängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

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 2008-07-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gårdskarlen ga:1. Föreningens andel är 38%. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar grönytor, vägar och VA-anläggning..

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gårdskarlen 3	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Tomträttsavtalet skrivs om 2018.

Fastigheten är försäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är direktverkande el och frånlufsvärmepannor.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1999 och består av 30 småhus.

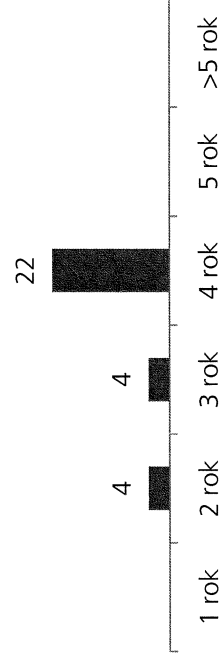
Fastighetens värdeår är 1999.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen uppläter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2011.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Kontroll och översyn av yttertak	2011	
Sotning av imkanaler	2011	
Lagning av fasader	2011	Ej utförd, flyttad till 2012
Sotning av frånluftsventilation	2011	
Översyn av lägenheter	2011	Löpande under året
Medlemmars vindsutbyggnad	2010 - 2011	
Ommålning utvändiga snickerier	2010 - 2011	
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Omputsning av fasader	2012	Kommer att ske löpande från 2012.
Ommålning av fasader	2012	Kommer att ske löpande från 2012.
Översyn av lägenheter	2013	
Målning och renovering av fönster och dörrar	2013	Kommer att ske löpande från 2013.
Sotning av imkanaler	2016	
Sotning av frånluftventilation	2016	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Fortum	El
SBC	Ekonomisk förvaltning
Stockholm Entreprenad	Snöröjning
Sita	Sophämtning
Moderna försäkringar	Försäkringsbolag
Stockholm Pool	Frånluftsvattenvärmepump underhåll
Stockholm Vatten	Vattenförsörjning
Stockholm stad	Tomträttsavtal

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 57 personer.

Ingen av föreningens medlemslägenheter har överlåtit under året. I början av 2012 har en lägenhet överlåtit.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Birgitta Herber Ledamot
Robin Travis Ledamot
Gunilla Axelsson Ledamot
Anna Wörnert Ledamot
Sören Berglund Ledamot
Annika Gindin Ledamot

Maria Sjöberg Suppleant
Mikael Nordström Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Hans Persson Ordinarie Extern
Lennart Jansson Suppleant Extern

Valberedning

Sven Ruhnborn
Helena Lundgren
Christina Zucotti

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-04.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Styrelsen har av den inre och yttre översynen av husen dragit slutsatsen att vissa av de mer kostsamma underhållsåtgärder som tidigare planerats kan skjutas på framtiden, samt att dessa kostnader kan hanteras mer successivt än vad underhållsplanen hittills indikerat. Samtidigt har ränteälgget varit förhållandevis gott. I ljuset av att föreningens ekonomi är god, inga betydande kostnader har drabbat föreningen samt att räntekostnaderna är rimliga har styrelsen även i år beslutat att lämna avgifterna oförändrade under verksamhetsåret 2012. Avgifternas nivåer är en viktig fråga för styrelsen som kontinuerligt diskuteras. Styrelsens övergripande målsättning är att inte höja avgifterna mer än vad som krävs för att föreningens ekonomiska plan ska kunna följas.

Styrelsen har under året gjort en ambitiös genomgång av föreningens ekonomi och ekonomiska redovisning. I detta arbete har styrelsen haft stöd av SBC. Kvaliteten på detta stöd har dock varierat och styrelsen har arbetat för att få till stånd ett bättre samarbete. Vår helhetsbedömning efter ett antal smärre förändringar är att ekonomin och den ekonomiska redovisningen är i gott skick, samt att samarbetet med SBC nu har förbättrats.

Styrelsen har under året haft regelbundna möten, sammanlagt 12 protokollförda styrelsemöten. Däremellan har avstämmning skett löpande via e-post, telefon och i personliga möten. Samarbetets klimatet har varit mycket gott i styrelsen.

Under verksamhetsåret har en inre inspektion av lägenheterna genomförts med hjälp av två av föreningens byggnadstekniskt kunniga medlemmar. Resultatet av inspektionen visar att lägenheterna är i mycket gott skick. Ett antal smärre fel påträffades dock. En viktig del av inspektionen var den rådgivande insatsen från de sakkunniga som deltog. En uppföljning har gjorts av att feilen har åtgärdats. Inspektionen har gett styrelsen en mycket god inblick i fastigheternas status och är värdefull för det fortsatta underhållsplanarbetet.

Även detta år diskuterades underhållet av fasaderna. En ytterligare en inspektion gjordes också med en extern expert. På dennes inrådan fattade styrelsen ett principiellt underhållsbeslut om fasaderna. Styrelsen menar att det inte är motiverat med ommålning och omputsning av samtliga fasader år 2012 såsom tidigare planerats i underhållsplanen. En renovering av fasaderna för alla föreningens hus är inte nödvändig då fasaderna generellt är i gott skick. Styrelsen menar att ett par skador bör åtgärdas inom ett kortare tidsperspektiv. Däremot ska fasaderna i övrigt lämnas såsom de är.

Styrelsen har under året avslutat vindsbyggnationen och samtliga medel är utbetalda. En viktig lärdom av processen är att det är viktigt att ha skilda konton för föreningens och en grupp medlemmars pengar. Stor möda har lagts på att göra bokslut för vindsbyggnationen. Styrelsen bedömer att byggnationen trots allt har löpt smärfritt, men att en så omfattande byggnation som det här är fråga om har inneburit ett betydande merarbete för styrelsen. Vindsbyggnationen har inte påverkat föreningens ekonomi vare sig negativt eller positivt.

Styrelsen har gått igenom föreningens samtliga avtal, dels för att tillgodose att de ligger på marknadsmässigt gynnsamma nivåer, samt för att skapa ordning i den flora av avtal som föreningen har med olika entreprenörer. Som exempel kan nämnas att avtalet med ComHem har diskuterats och analyserats samt att vinterunderhållsavtalet har setts över. Avtalet har i samtliga fall befunnits vara marknadsmässiga och ändamålsenliga. Avtalet har efter genomgången inskannats och därefter samlats på styrelsens del av den gemensamma webbplatsen. En genomgång av föreningens övriga dokument har också inletts. Syftet är att få bättre ordning på dokumentationen. Ett förvaringsskåp har inhandlats för att trygga säkert förvar av dokumentationen.

Under året har föreningen genomfört två gemensamma föreningsdagar, en på våren och en på sensommaren. Erfarenheterna av dessa är mycket god. Styrelsen anser att föreningsdagarna är viktiga för det gemensamma underhållet och sammanhållningen.

Övrig information

Styrelsen har som övergripande mål att öka informationen till medlemmarna. Styrelsen har därför under året uppdaterat och förbättrat webbplatsen. I detta syfte framtogs också tre informationsblad som utdelades till alla. Ett arbete med att samla in och sprida närområdesinformation har även bedrivits. En översyn av skriften "Att bo i bostadsrätt" har inletts.

I övrigt kan nämnas:

- * Sotning av lägenheternas imkanaler och frånluftsventilation har genomförts.
- * Soprummen har setts över och ett större kärl för plast har inhandlats.
- * Styrelsen har undersökt alternativ till den nuvarande bredbandsleverantören (Com Hem) och de befintliga avtalen har gått igenom. Styrelsen bevakar också frågan om fiber via stadsnät.
- * Medlemsförteckningen har uppdaterats.
- * Stockholm Pool och Värme har gjort en årlig service på frånluftsvarmepannorna.
- * Flera medlemmar har under året engagerat sig på olika sätt - inte minst vid den inre inspektionen. Styrelsen uppskattar medlemmarnas engagemang i föreningen.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL VERKSAMHETSPLAN FÖR 2012

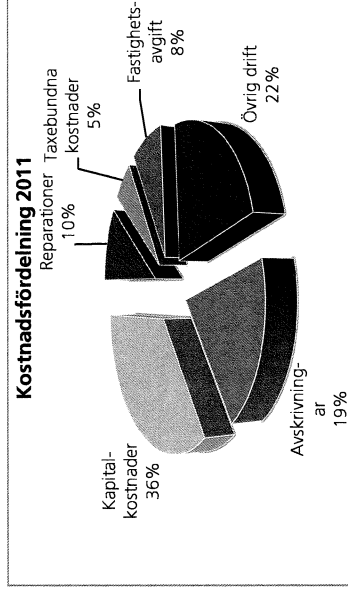
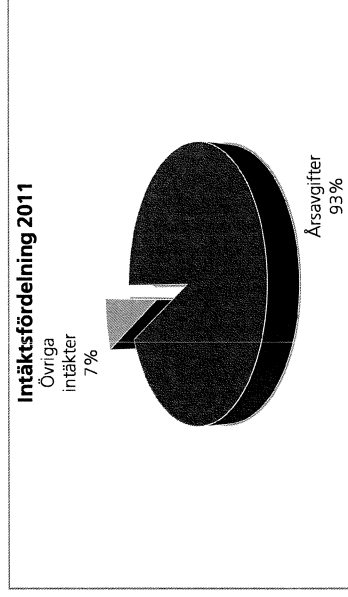
Styrelsens främsta uppdrag är att sköta ekonomin så att avgifterna inte behöver höjas mer än den ekonomiska planen för föreningen.

- * Ordna föreningsdagar vår och höst där vi tillsammans vårdar föreningen.
- * Samverka med grannföreningen Bronskatten.
- * Utveckla arbetet med att engagera flera medlemmar i att ta ansvar för föreningen.
- * Sprida infoblad till medlemmarna minst 3-4 ggr/år.
- * Öka intresset för föreningens hemsida.
- * Uppdatera medlemsförteckningen.
- * Vara delaktig i frågor som rör stadsdelen.
- * Arbeta för att fler använder sin komposter.
- * Åtgärda de brister i det yttre underhållet som identifierats.
- * Se över underhållsplanen.
- * Se över befintliga avtal och vissa fall ev upphandla nya avtal.
- * Se över och uppdatera stadgarna i enlighet med gällande lagstiftning

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2016.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 284 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	612	612	612	612
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 904	6 938	6 976	7 159
Elkostnad/kvm totalyta	9	9	8	8
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	15	16	18
Kapitalkostnader/kvm totalyta	256	226	223	319

Skatter och avgifter

Fastighetskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 512 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-192 212
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	277 443
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-134 130
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-48 899

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

190 375
141 476

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

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	38 995 240	39 439 717
Pågående byggnation	0	1 573 672
	38 995 240	41 013 389
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	38 995 240	41 013 389
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	200 262	97 262
Förutbetalda kostnader	92 191	89 056
Upplupna räntebidrag	0	4 585
	292 453	190 903
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	3 454	59
SBC Klientmedel i SHB	587 264	1 165 370
SBC Placeringskonto i SHB	400 000	
	990 718	1 165 428
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 283 171	1 356 331
SUMMA TILLGÅNGAR	40 278 411	42 369 721

J.W.

BALANSRÄKNING 2011-12-31 2010-12-31

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital	Not 6	
Inbetalda insatser	10 319 684	10 319 684
Upplåtelseavgifter	5 303 316	5 303 316
Fond för yttre underhåll	1 182 923	1 386 293
	16 805 923	17 009 293

Ansamlad förlust

Balanserad vinst	143 312	376 039
Årets resultat	-192 212	-436 097
	-48 900	-60 058

SUMMA EGET KAPITAL

16 757 023 **16 949 235**

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 8	22 662 565	22 750 534
		22 662 565	22 750 534

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	72 882	96 276
Leverantörsskulder		25 555	89 580
Skatteskulder		386 970	287 040
Övriga kortfristiga skulder		9 581	1 837 995
Upplupna kostnader	Not 9	175 107	176 736
Förutbetalda avgifter och hyror		188 728	182 325
		858 823	2 669 952

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

40 278 411 **42 369 721**

Ställda säkerheter

Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	27 803 634	27 803 634
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Fastighetsförbättringar	10%	10%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Årsavgifter	2 015 952	2 015 952
	2 015 952	2 015 952

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Snöröjning/sandning	18 256	42 248
Gård	3 949	18 711
Förbrukningsmateriel	269	336
Brandskydd	239	0
Fordon	3 144	0
	25 857	61 295

Reparationer

Fastighet förbättringar	3 564	0
Hyseslägenheter	0	111 990
Bastu/pool	0	12 281
VVS	0	2 979
Värmeanläggning/undercentral	31 527	0
Elinstallationer	11 600	0
Mark/gård/utemiljö	1 200	4 056
	47 891	131 306

Periodiskt underhåll

Ventilation	67 500	0
Huskropp utvändigt	0	337 500
Tak	106 687	0
Mark/gård/utemiljö	16 188	0
	190 375	337 500

J. B. W.

Not 2 forts.

Taxebundna kostnader

El	30 280	29 501
Värme	390	0
Vatten	49 783	47 848
Sophämtning/renhållning	51 478	43 484
Grovsopor	0	8 281
	131 931	129 114

Övriga driftskostnader

Försäkring	61 896	64 870
Självrisk	0	4 350
Tomträttsavgäld	173 000	169 200
Kabel-TV	93 968	93 798
	328 864	332 218

Fastighetskatt/Kommunal avgift

191 610

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	500
Revisionsarvode extern revisor	12 500	14 387
Föreningskostnader	2 271	5 887
Styrelseomkostnader	2 000	0
Förvaltningsarvode	59 168	57 598
Förvaltningsarvoden övriga	13 500	2 071
Administration	4 627	1 192
Korttidsinventarier	3 982	0
Föreningsavgifter	200	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 480
	102 728	86 115

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	45 000	49 996
Sociala kostnader	14 139	15 448
	59 139	65 444

Avskrivningar

Byggnad	429 366	486 615
Förbättringar	15 111	15 111
	444 477	501 726

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 526 622

1 836 328

	2011-12-31	2010-12-31
Not 3		
BYGGNADER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	43 087 744	43 087 744
Utgående anskaffningsvärde	43 087 744	43 087 744
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 648 027	-3 146 300
Årets avskrivningar enligt plan	-444 477	-501 726
Utgående avskrivning enligt plan	-4 092 504	-3 648 027
Planenligt restvärde vid årets slut	38 995 240	39 439 717
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 050 000	20 050 000
Taxeringsvärde mark	24 660 000	24 660 000
	44 710 000	44 710 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	44 710 000	44 710 000
	44 710 000	44 710 000
Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 4		
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	1 573 672
Vindar	0	1 573 672
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	25 403	22 415
Tomträttsavgäld	43 250	43 250
Kabel-TV	23 538	23 391
Förvaltningskostnader	0	0
	92 191	89 056

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 319 684	0	0	10 319 684
Uppjärlöseavgifter	5 303 316	0	0	5 303 316
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 182 923	134 130	-337 500	1 386 293
Summa bundet eget kapital	16 805 923	134 130	-337 500	17 009 293
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	143 312	-134 130	-98 597	376 039
Årets resultat	-192 212	-192 212	436 097	-436 097
Summa ansamlad förlust	-48 900	-326 342	337 500	-60 058
Summa eget kapital	16 757 023	-192 212	0	16 949 235

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början
Reservering enligt stadgar
Reservering enligt stämmobeslut
lanspråktagande enligt stadgar
lanspråktagande enligt stämmobeslut
Vid årets slut

	2011	2010
	1 386 293	1 252 163
	134 130	134 130
	0	0
	0	0
	-337 500	0
	1 182 923	1 386 293

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

SBAB
Stadshypotek AB
Stadshypotek AB
Stadshypotek AB

Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
4,000 %	8 938 740	9 041 959	2012-06-08
3,700 %	8 200 000	8 200 000	2015-04-30
3,830 %	1 000 000	1 000 000	Rörlig ränta
3,400 %	4 596 707	4 604 851	Rörlig ränta
	22 735 447	22 846 810	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

	-72 882	-96 276
	22 662 565	22 750 534

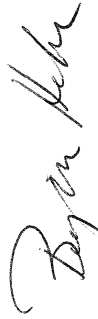
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 371 037 Kr.

Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	3 191	4 157
Sophämtning	625	1 280
Extern revisor	12 750	12 750
Arvoden	45 000	45 000
Sociala avgifter	14 139	14 139
Ränta	99 402	85 347
Snöröjning	0	14 063
Vatten	0	0
	175 107	176 736

FARSTA den 23/4 2012


Gunilla Axelsson
Ledamot


Birgitta Herber
Ledamot



Robin Travis
Ledamot

Anna Wörnert
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2012



Hans Persson
Extern revisor



PwC

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fagerängen för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fagerängen för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 april 2012

Hans Persson

Godkänd revisor

BUDGET	Budget 2012	Utfall 2011	Budget 2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	2 016 000	2 015 952	2 015 952
Kabel-TV intäkter	86 400	86 400	86 400
Öresutjämning	0	1	0
Försäkringsersättning	0	70 546	0
	2 102 400	2 172 899	2 102 352

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-43 300	-18 256	-20 000
Gård	-19 500	-3 949	-15 000
Förbrukningsmateriel	0	-269	-1 000
Brandskydd	0	-239	0
Fordon	-2 700	-3 144	0
	-65 500	-25 857	-36 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-10 000	-3 564	-25 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-31 527	0
Elinstallationer	0	-11 600	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 200	0
	-10 000	-47 891	-25 000

Periodiskt underhåll

Ventilation	0	-67 500	-18 000
Husropp utvändigt	-200 000	0	0
Tak	0	-106 687	-45 000
Mark/gård/utemiljö	0	-16 188	0
	-200 000	-190 375	-63 000

Taxebundna kostnader

El	-30 500	-30 280	-25 000
Värme	0	-390	0
Vatten	-50 000	-49 783	-55 000
Sophämtning/renhållning	-57 000	-51 478	-45 000
Grovsopor	0	0	-8 500
	-137 500	-131 931	-133 500

Övriga driftskostnader

Försäkring	-77 400	-61 896	-90 000
Tomträttsavgäld	-173 000	-173 000	-173 000
Kabel-TV	-94 000	-93 968	-96 000
	-344 400	-328 864	-359 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-203 250	-195 360	-191 610
	-203 250	-195 360	-191 610

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode extern revisor	-12 500	-12 500	-13 000
Föreningskostnader	-2 000	-2 271	-8 000
Styrelseomkostnader	0	-2 000	0
Förvaltningsarvode	-60 000	-59 168	-60 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-13 500	-10 000
Administration	-2 000	-4 627	-2 000
Korttidsinventarier	0	-3 982	0
Föreningsavgifter	0	-200	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 600	-4 480	-4 600
	-81 100	-102 728	-97 600

Personalkostnader

Styrelsearvode	-45 000	-45 000	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-14 100	-14 139	-14 100
	-59 100	-59 139	-59 100

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-429 500	-429 366	-429 400
Förbättringar	-15 100	-15 111	-15 100
	-444 600	-444 477	-444 500

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 545 450 **-1 526 622** **-1 409 310**

RÖRELSERESULTAT

693 042

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	1 000	650	1 000
Dröjningsränta avgifter/hyror	0	72	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1 343	0
Låneräntor	-849 000	-840 208	-1 019 359
Räntekostnader skattekonto	0	-346	0
Räntebidrag	0	0	18 000
	-848 000	-838 489	-1 000 359

RESULTAT

-291 050 **-192 212** **-307 317**

Handwritten signature