

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
FAGERÄNGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fagerängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2044.
- 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.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

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

Styrelsen

John Paul Sören Berglund	Ledamot
Leif Fredrik Dunderberg	Ledamot
Åsa Anna Katarina Lindblom	Ledamot
Monica Helena Lundgren	Ledamot
Alf Olof Mikael Nordström	Ledamot
Robin Karl Travis	Ledamot

Patrik Olov Ernberg	Suppleant
Camilla Susanne Elisabeth Wiström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva Tennevik	Ordinarie Extern	PwC
Margareta Lennartsson	Suppleant Extern	PwC

Valberedning

Helene Berglund
Daniel Sjöberg
Håkan Tingborn

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-21.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gårdskarlen 3	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Vardia.

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

Byggnadens uppvärmning är direktverkande el och frånluftsvärmepannor.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1999 och består av 30 småhus.

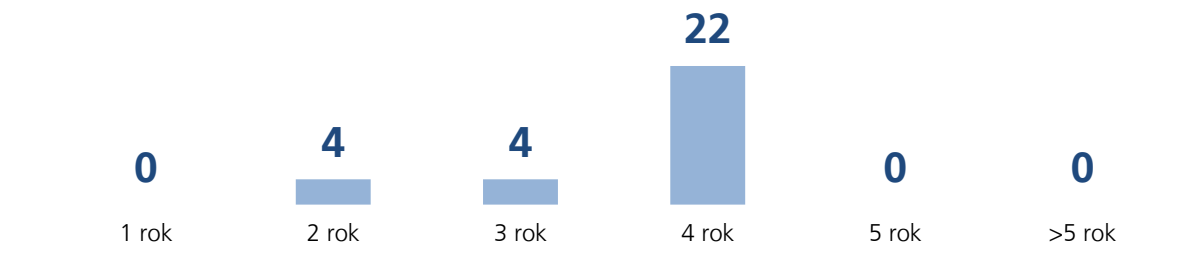
Fastighetens värdeår är 1999.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2060.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Kontroll och översyn av yttertak	2013	
Målning och reovering av dörrar	2013	
Renovering av fasader	2013	En gavelfasad och två framsidor samt några mindre reparationer
Installering av miljökvav i 27 hushåll	2012	
Inre- och yttre översyn av lägenheter	2012	
Lagning av fasader	2011	Ej utförd, flyttad till 2013
Översyn av lägenheter	2011	
Kontroll och översyn av yttertak	2011	
Sotning av frånluftsventilation	2011	
Sotning av imkanaler	2011	
Medlemmars vindsutbyggnad	2010 - 2011	
Ommålning utvändiga snickerier	2010 - 2011	
Planerat underhåll	År	
Sotning av frånluftventilation	2016	
Sotning av imkanaler	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

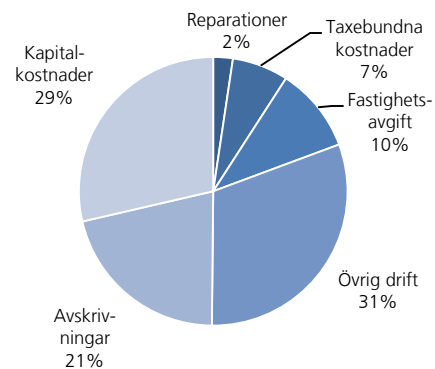
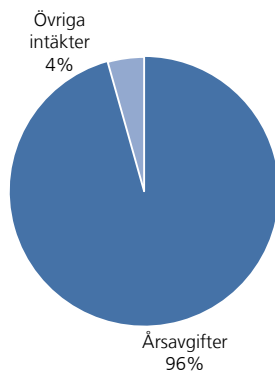
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-01-01 med 6,50 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 143 491	775 504
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	2 108 255	2 102 362
Finansiella intäkter	2 505	2 947
Minskning korta fordringar	22 964	206 905
	2 133 724	2 312 213
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 045 302	1 107 938
Finansiella kostnader	599 147	694 478
Minskning av föreningens lån	144 602	44 602
Minskning av korta skulder	37 971	97 208
	1 827 022	1 944 226
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 450 192	1 143 491
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	306 701	367 988

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 112 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi är styrelsens viktigaste fråga. Styrelsen har under året noga följt utvecklingen på räntemarknaden. Styrelsen har anammat en strategi som syftar till att genom rörliga lån tillvarata de kostnadsbesparingar som det låga ränteläget innebär. Åtgärderna har sammantaget resulterat i att räntekostnaderna har sjunkit väsentligt. Eftersom räntorna utgör en stor kostnadspost ger detta en direkt effekt på föreningens ekonomi.

Den budget som lades för verksamhetsåret 2014 har följts och har resulterat i ett positivt rörelseresultat (det vill säga ett positivt netto mellan intäkter och utgifter). Styrelsen har sedan flera år arbetat målmedvetet med att sänka kostnaderna inom föreningen. Sammantaget kan konstateras att budgeten har hållits, ränteläget inneburit kostnadsbesparingar och att styrelsen inte ser några behov av att disponera större likvida medel för fastighetens underhåll på kort- eller medellång sikt. Dock har styrelsen i samråd med SBC valt att höja avgiften något. Avgiften har varit oförändrad i flera år, vilket inte avspeglar övriga kostnadsökningar. En annan viktig faktor är att styrelsen förväntar sig att tomträttsavgälden kommer att höjas inom inte alltför lång tid. Styrelsen har valt att ta höjd för denna kostnadsökning och möta den med små höjningar redan nu istället för att höja kraftigt när kostnadsbilden förändras av en höjd tomträttsavgäld.

Under året har styrelsen analyserat den uppdaterade underhållsplanen. Avsikten har varit att skapa en ekonomisk beredskap för större underhållsbehov. Analysen har gjorts utifrån de omfattande ut- och invändiga inspektioner av fastigheterna som har genomförts. Generellt kan sägas att flera av de dyrare underhållsåtgärder som den tidigare underhållsplanen förutsåg inte har behövt genomföras i den takt som då antogs. Styrelsen förutser heller inte några sådana större behov och bedömer att fastigheterna i huvudsak är i gott skick. Fasaderna är en underhållsfråga som styrelsen har i fokus. Sammantaget är styrelsens uppfattning att fasaderna inte behöver åtgärdas i någon större omfattning de kommande åren.

Som tidigare har föreningen bekostat en årlig pannservice. Detta är en åtgärd som sannolikt har förlängt värmepannornas livslängd.

Föreningen har haft en omfattande och kostsam vattenskada under året. Skadorna täcktes inte av försäkring. En fråga som var viktig för styrelsen var att ta reda på om skadan var av en sådan art att den skulle kunna förväntas uppkomma i fler hus. Vidare var det nödvändigt att utreda flera ekonomiska, juridiska och byggnadstekniska frågor gällande skadan. Styrelsens slutsats är att skadorna härrör från ett konstruktionsfel som den förra ägaren troligen orsakade. Detta föranleder styrelsen att påminna om vikten av att förändringar görs fackmannamässigt och att underhållet i våtrummen prioriteras av medlemmarna.

Styrelsen har följt utvecklingen i soprummen. Det har under en längre tid funnits problem i utrymmena, bland annat avseende kärnen för plastätverning. Styrelsen har justerat hämtningsrutinerna för att passa efterfrågan.

Föreningsdagarna är mycket värdefulla för föreningen. Föreningen har i sedvanlig ordning genomfört två föreningsdagar. En av dessa genomfördes som en sommarfest eftersom föreningen firade 15 år. Festen arrangerades av en festkommitté och var mycket uppskattad.

Under året har styrelsen haft nio protokollförda sammanträden.

Ett par övriga frågor som förtjänar att lyftas fram är: Styrelsen har under året godkänt ett par förändringar av framsidor. Medlemmar i styrelsen har deltagit i möten på SBC i budget- och kassefrågor. Styrelsen har köpt in ett betongfundament för att installera bom.

Genom att tillsammans utföra en del av underhållet besparar vi oss utgifter vilka annars skulle måste tas ut via medlemsavgiften.

Samverkan. Föreningen har idkat viss samverkan med grannföreningen Bronskatten.

Omvärldsbevakning. Styrelsen följer fortlöpande utvecklingen i närområdet.

Händelser efter året

Styrelsen har godkänt en utbyggnad av vind. Föreningsstämman har tidigare godkänt vindsbyggnation och har därför har styrelsen godkänt en ytterligare byggnation med liknande krav som ställdes då. Dock kommer föreningen inte att såsom förra gången vara byggherre, det vill säga föreningen står inte för byggandet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 55 st
Förändring från föregående år: -1

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	612	612	612	612
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 689	6 733	6 747	6 904
Elkostnad/m ² totalyta	6	8	8	9
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	11	17	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	182	211	255	256
Soliditet (%)	42	42	42	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	22	-142	-189	-192
Nettoomsättning (tkr)	2 102	2 102	2 102	2 102

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 284 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	21 833
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-234 970
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 206
summa ansamlad förlust	-373 343

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-373 343
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 015 992	2 015 992
Övriga rörelseintäkter	Not 2	92 263	86 370
		2 108 255	2 102 362
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-107 967	-224 608
Driftkostnader	Not 4	-752 523	-724 943
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 531	-99 246
Personalkostnader	Not 6	-72 281	-59 142
Avskrivningar	Not 7	-444 477	-444 477
		-1 489 780	-1 552 415
RÖRELSERESULTAT		618 475	549 947
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 505	2 947
Räntekostnader		-599 147	-694 478
		-596 642	-691 531
ÅRETS RESULTAT		21 833	-141 584

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	37 661 808	38 106 285
	37 661 808	38 106 285
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 661 808	38 106 285
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
SBC Klientmedel i SHB	1 450 192	0
Övriga fordringar	60 411	2
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9	0	83 373
	1 510 603	83 375
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	0	1 143 491
	0	1 143 491
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 510 603	1 226 866
SUMMA TILLGÅNGAR	39 172 411	39 333 151

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 10		
Medlemsinsatser		15 623 000	15 623 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 352 506	1 192 300
		16 975 506	16 815 300
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-548 635	-246 845
Årets resultat		21 833	-141 584
		-526 802	-388 429
SUMMA EGET KAPITAL		16 448 704	16 426 871
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	21 828 005	22 083 403
		21 828 005	22 083 403
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	200 000	89 204
Leverantörsskulder		4 225	49 547
Skatteskulder		428 108	416 970
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	263 369	267 156
		895 702	822 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 172 411	39 333 151
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 12	27 803 634	27 803 634
Varav i eget förvar		0	0
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.

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	2 015 992	2 015 992
		2 015 992	2 015 992
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	86 400	86 400
	Öresutjämning	-40	-39
	Övriga intäkter	5 903	9
		92 263	86 370

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	24 319	42 479
	Gemensamma utrymmen	0	931
	Gård	14 403	1 546
	Serviceavtal	17 920	17 920
	Förbrukningsmateriel	1 925	2 385
	Fordon	0	169
		58 567	65 430
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	7 449	0
	Gemensamma utrymmen	20 625	0
	Sophantering/återvinning	4 495	0
	Entré/trapphus	12 500	900
	Lås	0	605
	VVS	0	1 017
	Mark/gård/utemiljö	0	3 200
	Garage/parkering	4 331	0
		49 400	5 722
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	30 813
	Fasad	0	122 643
		0	153 456
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	107 967	224 608

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	21 125	26 887
	Vatten	61 512	36 959
	Sophämtning/renhållning	49 797	59 957
	Grovsopor	7 495	0
		139 929	123 803
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 381	59 538
	Självrisk	0	66 700
	Tomträttsavgäld	216 250	173 000
	Kabel-TV	107 041	51 431
	Bredband	9 563	38 251
		399 235	388 920
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	213 360	212 220
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	752 523	724 943

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	588	575
	Medlemsinformation	0	1 142
	Tele och datakommunikation	1 125	4 502
	Övriga förluster	200	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 600	2 650
	Föreningskostnader	16 281	1 546
	Styrelseomkostnader	1 089	0
	Fritids och Trivselkostnader	9 848	1 443
	Studieverksamhet	0	2 125
	Förvaltningsarvode	65 098	63 556
	Förvaltningsarvoden övriga	2 475	7 000
	Administration	2 227	2 758
	Konsultarvode	0	7 469
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 480
		112 531	99 246

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 000	45 002
	Sociala kostnader	17 281	14 140
		72 281	59 142

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	429 366	429 366
	Förbättringar	15 111	15 111
		444 477	444 477

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013	
	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	-4 981 459	-4 536 981	
	Årets avskrivningar enligt plan	-444 477	-444 477	
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 425 936	-4 981 459	
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 661 808	38 106 285	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	25 202 000	25 202 000	
	Taxeringsvärde mark	28 200 000	28 200 000	
		53 402 000	53 402 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	53 402 000	53 402 000	
		53 402 000	53 402 000	
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.			
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31	
	Försäkring	0	16 576	
	Kabel-TV	0	23 545	
	Tomträttsavgäld	0	43 252	
		0	83 373	
Not 10	EGET KAPITAL			
			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital			
	Inbetalda insatser	10 319 684	0	10 319 684
	Upplåtelseavgifter	5 303 316	0	5 303 316
	Fond för yttre underhåll	1 352 506	160 206	1 192 300
	S:a bundet eget kapital	16 975 506	160 206	16 815 300
	Ansamlad förlust			
	Ansamlad förlust	-548 635	-160 206	-246 845
	Årets resultat	21 833	21 833	-141 584
	S:a ansamlad förlust	-526 802	-138 373	-388 429
	S:a eget kapital	16 448 704	21 833	16 426 871

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	1 192 300	1 152 754
	Reservering enligt stadgar	160 206	160 206
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-120 660
	Vid årets slut	1 352 506	1 192 300

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	3,700 %	8 200 000	8 200 000	2015-04-30
Handelsbanken	1,600 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,810 %	4 096 707	4 096 707	Rörligt
Handelsbanken	1,720 %	8 731 298	8 875 900	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut	22 028 005	22 172 607	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-200 000	-89 204	
		21 828 005	22 083 403	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 028 005 kr.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	3 272
	Sophämtning	0	1 743
	Extern revisor	0	7 650
	Arvoden	50 000	45 000
	Sociala avgifter	15 710	14 139
	Ränta	18 320	26 438
	Snöröjning	0	6 922
	Förutbetalda avgifter och hyror	179 339	161 992
		263 369	267 156

Styrelsens underskrifter

FARSTA den / 2015

John Paul Sören Berglund
Ledamot

Leif Fredrik Dunderberg
Ledamot

Åsa Anna Katarina Lindblom
Ledamot

Monica Helena Lundgren
Ledamot

Alf Olof Mikael Nordström
Ledamot

Robin Karl Travis
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 15 2015

~~Eva Tennevik~~ Margareta Lennartsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fagerängen org.nr 769602-8443

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fagerängen för år 2014.

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 revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fagerängen för år 2014.

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 revisionsssed 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.

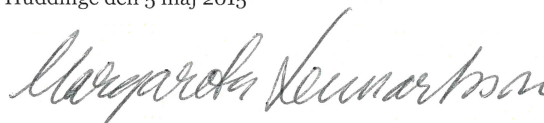
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Huddinge den 5 maj 2015



Margareta Lennartsson

Godkänd revisor