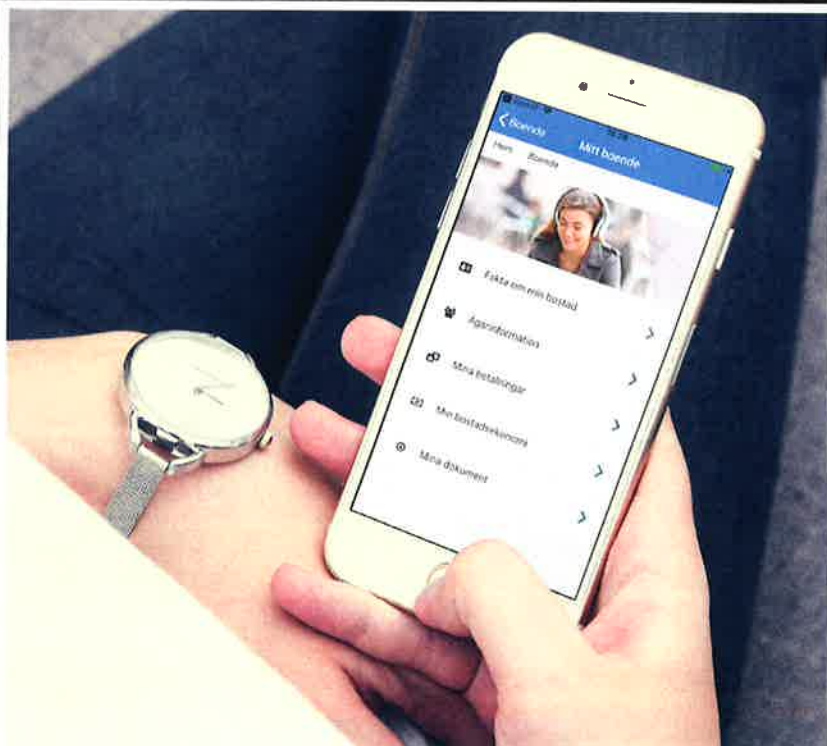




2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fågelro



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 boendenytta.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fågelro

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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. Förändring av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 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 intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2006-08-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Leo Taisto Tapio Karttunen	Ordförande
Bayram Dogan	Ledamot
Livijo Paladin	Ledamot
Magnus Lars Göran Barse	Suppleant
Maria Murad	Suppleant
Ulrika Mildred Yasui	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Bengtsson	Ordinarie Extern	PwC
------------------	------------------	-----

Valberedning

Paula Da Lage	Sammankallande
Ismail Tekcan	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Biskopsgården 27:2	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Proinova. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

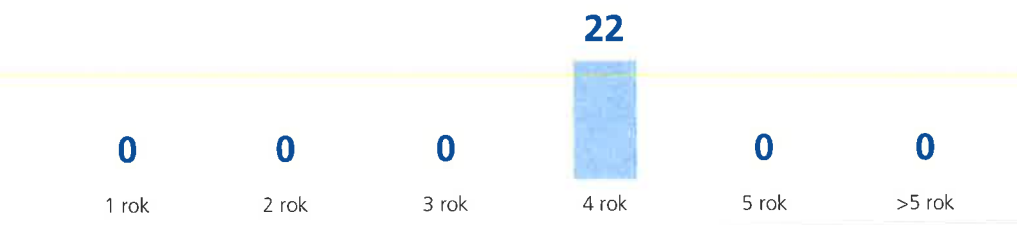
Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 11 småhus. Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 128 m², varav 128 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

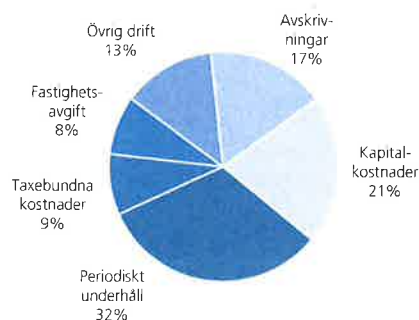
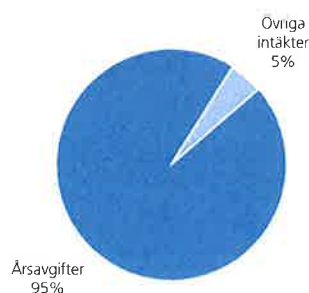
Utfört underhåll	År
Ny gatubelysning beställd	2019 - 2020
Målning och reparation av carport	2019
Planerat underhåll	År
Större underhåll av föreningens carports och yttre fasader	2019

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 573 931	2 815 655
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 866 351	1 838 881
Finansiella intäkter	2	7 731
Minskning kortfristiga fordringar	2 978	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	457 054
	1 869 331	2 303 666
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 332 924	746 706
Finansiella kostnader	443 146	564 610
Ökning av kortfristiga fordringar	0	121 064
Minskning av långfristiga skulder	117 038	113 009
Minskning av kortfristiga skulder	198 763	0
	2 091 871	1 545 389
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 351 391	3 573 931
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-222 540	758 277

*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 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under förra året tog vi med hjälp av SBC in en entreprenör som först utförde reparation och målning av en carport som höll på att rasa. Styrelsen bestämde då i samråd med ekonomerna att vi tar tag med de problem som finns på våra carports och resultatet blev bra. Det återstår några målningar som vi beställer under 2020. Vi beställde också in under 2019 en firma som hjälpte oss med driftsäkrare gatubelysning. Resultatet blev mycket bra och LED-belysningen blir säkert billigare i drift också. Belysningen bidrar till ett tryggare område.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016*
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	13 891	14 010	13 891	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	214 002	214 917	215 800	0
Elkostnad/m ² totalyta	64	68	54	0
Värmekostnad/m ² totalyta	254	0	236	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	749	618	721	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	3 462	4 411	5 674	0
Soliditet (%)	38	38	38	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-266	179	289	178
Nettoomsättning (tkr)	1 865	1 839	1 872	1 848

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 128 m² bostäder.

*I och med bytet av förvaltare kan vissa skillnader uppkomma i beräkningen nyckeltal. Nyckeltalen för 2016 är ej omräknade och beräknade utifrån Riksbyggens modell.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 159 000	0	0	15 159 000
Fond för yttre underhåll	1 819 490	441 229	0	1 378 261
S:a bundet eget kapital	16 978 490	441 229	0	16 537 261
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	434 070	-441 229	179 118	696 181
Årets resultat	-265 894	-265 894	-179 118	179 118
S:a fritt eget kapital	168 176	-707 123	0	875 299
S:a eget kapital	17 146 666	-265 894	0	17 412 560

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-265 894
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	875 299
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-441 229
summa balanserat resultat	168 176

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

686 128
854 304

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 865 278	1 838 761
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 073	120
Summa rörelseintäkter		1 866 351	1 838 881
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 154 639	-434 035
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 050	-209 507
Personalkostnader	Not 6	-52 234	-103 165
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-356 177	-356 177
Summa rörelsekostnader		-1 689 100	-1 102 883
RÖRELSERESULTAT		177 251	735 998
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	7 731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-443 146	-564 610
Summa finansiella poster		-443 145	-556 880
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-265 894	179 118
ÅRETS RESULTAT		-265 894	179 118

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	41 525 408	41 878 056
Inventarier	Not 9	24 661	28 190
Summa materiella anläggningstillgångar		41 550 069	41 906 246
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 550 069	41 906 246
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 965
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 716 220	1 792 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	141 864
Summa kortfristiga fordringar		1 716 220	1 941 739
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 806 840	1 806 838
Summa kassa och bank		1 806 840	1 806 838
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 523 060	3 748 577
SUMMA TILLGÅNGAR		45 073 129	45 654 823

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 159 000	15 159 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 819 490	1 378 261
Summa bundet eget kapital		16 978 490	16 537 261
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		434 070	696 181
Årets resultat		-265 894	179 118
Summa fritt eget kapital		168 176	875 299
SUMMA EGET KAPITAL		17 146 666	17 412 560
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 647 544	27 394 878
Summa långfristiga skulder		19 647 544	27 394 878
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 744 752	114 456
Leverantörsskulder		4 582	217 029
Skatteskulder		348 942	256 410
Övriga skulder		0	24 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	180 643	235 093
Summa kortfristiga skulder		8 278 919	847 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 073 129	45 654 823

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Markanläggning	10 år	10 år
Inventarier	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 778 106	1 793 286
Vattenintäkter	87 237	45 540
Öresutjämning	-65	-65
	1 865 278	1 838 761

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1 073	120
	1 073	120

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	990	1 575
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	10 890
	Snöröjning/sandning	5 208	3 270
	Bevakning	5 168	4 976
	Gemensamma utrymmen	0	558
	Gård	315	0
	Serviceavtal	0	31 404
	Förbrukningsmateriel	0	1 049
	Fordon	4 636	4 502
		16 317	58 224
	Reparationer		
	Lås	3 524	3 536
	Ventilation	0	3 671
	Elinstallationer	1 901	0
	Garage/parkering	0	45 079
	Vattenskada	2 731	0
		8 156	52 286
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	36 551	0
	Garage/parkering	649 577	0
		686 128	0
	Taxebundna kostnader		
	El	8 159	8 745
	Värme	32 460	0
	Vatten	95 926	79 057
	Sophämtning/renhållning	45 769	38 281
		182 314	126 083
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 158	23 768
	Kabel-TV	0	1 821
	Bredband	25 488	0
		84 646	25 589
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	177 078	171 853
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 154 639	434 035

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	2 412	18 774
	Juridiska åtgärder	4 750	43 594
	Övriga förluster	26 464	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	14 305
	Föreningskostnader	1 435	1 005
	Förvaltningsarvode	60 844	59 089
	Förvaltningsarvoden övriga	2 873	2 750
	Administration	1 848	8 183
	Konsultarvode	4 799	61 194
		126 050	209 507

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	25 000
	Löner	14 750	53 500
	Sociala kostnader	12 484	24 665
		52 234	103 165

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	340 751	340 751
	Markanläggning	11 896	11 896
	Inventarier	3 530	3 530
		356 177	356 177

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 167 357	44 167 357
	Utgående anskaffningsvärde	44 167 357	44 167 357
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 289 301	-1 936 654
	Årets avskrivningar enligt plan	-352 647	-352 647
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 641 949	-2 289 301
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 525 408	41 878 056
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 960 000	3 960 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 118 000	41 118 000
	Taxeringsvärde mark	21 252 000	21 252 000
		62 370 000	62 370 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	62 370 000	62 370 000
		62 370 000	62 370 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	88 243	88 243
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	88 243	88 243
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-60 053	-56 523
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 530	-3 530
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-63 583	-60 053
	Redovisat restvärde vid årets slut	24 660	28 190

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	171 668	-647
	Klientmedel hos SBC	1 544 552	1 767 093
	Fordringar	0	26 464
		1 716 220	1 792 910

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	0	141 864
		0	141 864

Not 12	FOND FÖR YTTRF UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 378 261	1 221 261
	Reservering enligt stadgar	441 229	157 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 819 490	1 378 261

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
Swedbank	1,540 %	7 700 000	7 775 000	2020-10-23
Swedbank	1,310 %	9 846 148	9 867 167	2022-08-25
Swedbank	1,950 %	9 846 148	9 867 167	2024-06-19
Summa skulder till kreditinstitut		27 392 296	27 509 334	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 744 752	-114 456	
		19 647 544	27 394 878	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 793 536 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

2019-12-31 **2018-12-31**

Fastighetsinteckningar 29 000 000 29 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2019-12-31 **2018-12-31**

Löner	0	28 000
Arvoden	0	25 000
Sociala avgifter	0	16 653
Ränta	32 967	33 105
Avgifter och hyror	147 676	132 335
	180 643	235 093

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerat under 2020 och år därpå är att få klar målningen på resterande hus. Vi kommer också under närmaste år att göra OVK, obligatorisk ventilationskontroll.

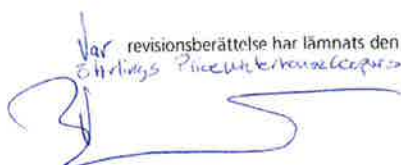
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 12/5 2020


Leo Taisto Tapio Karttunen
Ordförande


Bayram Dogan
Ledamot


Livjo Paladin
Ledamot

Var revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2020
Styrelsens Revisionsberättelse AS

Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fågelro, org.nr 769614-9728

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fågelro för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fågelro för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna: Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2020-05-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Viktor Bengtsson

Auktoriserad revisor

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 kort-fristiga 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE

