



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Falköping 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Falköping 1

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 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Margun Grov Eikemo	Ordförande
Bjørn Artur Salbu	Vice ordförande
Joakim Mattias Eddie Kävrestad	Sekreterare
Emil Roland Arne Nord	Kassör
Tindra Louisa Sofia Ståhl Rasmussen	Ledamot
Anneli Birgitta Lejon	Suppleant
Sonja Louise Normark	Suppleant
Frejs Revisorer AB	Revisor
Hans Gösta Jonasson	Huvudansvarig revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Joakim Mattias Eddie Kävrestad, Anneli Birgitta Lejon, Sonja Louise Normark, Bjørn Artur Salbu och Tindra Louisa Sofia Ståhl Rasmussen.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Gösta Jonasson

Ordinarie Extern

Frejs Revisorer

Valberedning

Elin Blomqvist
Trond Eikemo
Inger Larsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Friheten 7	1963	Falköping

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

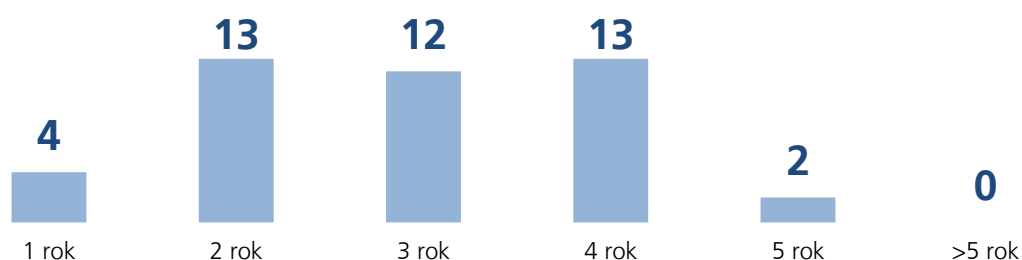
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 220 m², varav 3 220 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Festlokal i 19
Tvättstuga och torkrum i 19
Snickarbod i 19
Tvättstuga och torkrum i 21
Cykelförråd i 21
Cykelförråd i 23
Barnvagnsrum i 23

Kommentar

Gemensam lokal
tvättstuga och två torkrum i hus 19

Tvättstuga och torkrum i hus 21

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades Årsmöte 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bauer vattenrening	2017	Installation av filter för vattenrening på värmeledningssystemet
Radonmätning	2017	Mätning av radon i samtliga lägenheter
Relining stammar	2016	Relining av samtliga stamledningar
Renovering av vägg	2016	Renovering av väggen mellan 21 och 23 på den sida som vetter mot gården
Takbyte	2013	Byte av tak på alla hus
Installation av dörrtelefoner	2006	
Installation av bergvärme	2005	Tre bergvärmepumpar med varsitt borrhål
Byte av fönster och balkongdörrar	2003 - 2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärd mot höga radonvärde	2018	Förbättring av ventilation i lägenheter med radonvärde över 200Bq/m ³
Renovering golv i tvättstuga i hus 21	2019	
Renovering golv i tvättstuga i hus 23	2020	
Byte av tvättmaskin i hus 23	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighetsskötsel	Petterssons alltjänst
Förvaltning av värmesystem	Skövde kylteknik

Föreningens ekonomi

Efter de senaste årens underhåll såsom relining och renovering av fasad så inleddes denna verksamhet med en situation där föreningen hade ganska lite pengar. Därför har detta år ägnats åt att bygga upp föreningens likviditet igen och vi kan konstatera att vi börjar återfå en god likviditet.

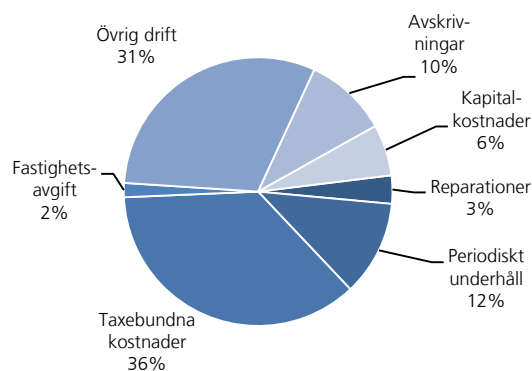
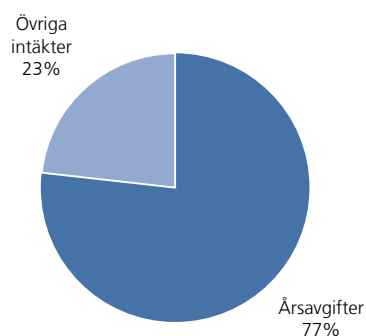
Det ska även nämnas att anledningen till att likviditeten var låg var att styrelsen valt att använda en del sparad kapital för ovan nämnda projekt för att slippa ta nya lån. Vi ser att vi även framöver komma att behöva arbeta med att bygga upp vårt kapital men ser även fram emot att det ska gå trots att vi genomför visst underhåll och utan att avgiften behöver höjas. Sammanfattningsvis är det styrelsens bedömning att vi har en ekonomi i balans.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	476 711	634 339
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 572 082	1 576 355
Finansiella intäkter	229	18
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 164
Medlemsinsatser	175 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 035 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	120 139
	1 747 311	2 736 675
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 268 904	2 798 231
Finansiella kostnader	92 687	96 073
Ökning av kortfristiga fordringar	16 886	0
Minskning av långfristiga skulder	180 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	147 338	0
	1 705 815	2 894 303
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	518 207	476 711
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	41 496	-157 628

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det egentligen inte hänt något utöver det vanliga och planerade arbetet för styrelsen. Detta medför att vi i vanlig ordning har arrangerat sommar och julfest samt hanterat den löpande verksamheten med fokus på att förbättra föreningens likviditet.

På underhållsfronten har vi med stöd av beslut från stämma installerat vattenreningsystem från Bauer på så väl värme som tappledningssystem och vi har fått flera rapporter om att radiatorer blivit effektivare och vattenkvaliteten bättre, vilket är glädjande. Vidare har vi arbetat med att mäta radonhalter i samtliga lägenheter. Vi kan konstatera att ungefär hälften av lägenheterna har värden som ligger något över gränsvärdet, 200Bq/m³, detta kommer åtgärdas under 2018. Vi har under året sålt den gemensamma lägenheten. Vi har även arbeta med att utreda frågan om solceller och hoppas kunna informera vidare på årsstämman.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st
Överlåtelser under året: 2 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	375	363	460
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 179	1 190	884
Elkostnad/m ² totalyta	124	126	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	46	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	30	27
Soliditet (%)	19	14	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	58	-1 471	60
Nettoomsättning (tkr)	1 485	1 459	1 490

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 220 m² bostäder.

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	1 359 756	0	12 956	1 346 800
Upplåtelseavgifter	162 044	0	162 044	0
Fond för yttre underhåll	122 040	122 040	-291 378	291 378
S:a bundet eget kapital	1 643 840	122 040	-116 378	1 638 178
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-729 068	-122 040	-1 179 243	572 215
Årets resultat	58 029	58 029	1 470 621	-1 470 621
S:a ansamlad förlust	-671 039	-64 011	291 378	-898 406
S:a eget kapital	972 801	58 029	175 000	739 772

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	58 029
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-607 028
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-122 040
summa balanserat resultat	-671 039
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	122 040
att i ny räkning överförs	-548 999

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 484 757	1 459 457
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 324	116 898
Summa rörelseintäkter		1 572 082	1 576 355
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 028 273	-2 566 210
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 009	-145 837
Personalkostnader	Not 6	-83 622	-86 183
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-152 691	-152 691
Summa rörelsekostnader		-1 421 595	-2 950 921
RÖRELSERESULTAT		150 487	-1 374 566
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		229	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 687	-96 073
Summa finansiella poster		-92 458	-96 055
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		58 029	-1 470 621
ÅRETS RESULTAT		58 029	-1 470 621

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	4 477 015	4 629 706
Summa materiella anläggningstillgångar	4 477 015	4 629 706
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 477 015	4 629 706
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 226	5 949
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	538 158	364 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	5 380
Summa kortfristiga fordringar	541 384	375 491
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 405	112 915
Summa kassa och bank	5 405	112 915
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	546 789	488 407
SUMMA TILLGÅNGAR	5 023 804	5 118 113

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 521 800	1 346 800
Fond för yttre underhåll	Not 11	122 040	291 378
Summa bundet eget kapital		1 643 840	1 638 178
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-729 068	572 215
Årets resultat		58 029	-1 470 621
Summa fritt eget kapital		-671 039	-898 406
SUMMA EGET KAPITAL		972 801	739 772
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 615 000	3 795 000
Summa långfristiga skulder		3 615 000	3 795 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	180 000	180 000
Leverantörsskulder		71 555	218 261
Skatteskulder		50 460	46 251
Övriga skulder		0	4 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	133 988	134 774
Summa kortfristiga skulder		436 003	583 341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 023 804	5 118 113

Noter

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Värme/kylanläggning	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 206 951	1 169 778
Hyror bostäder	0	18 000
Elintäkter	273 750	267 852
Avgift andrahandsuthyrning	4 059	1 476
Gästlägenhet	0	2 300
Öresutjämning	-3	51
	1 484 757	1 459 457

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	30 359
Övriga intäkter	87 324	86 539
	87 324	116 898

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	84 732
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	86 478	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 563	2 230
	Städning entreprenad	22 000	24 000
	Städning enligt beställning	4 438	0
	Sotning	661	0
	Myndighetstillsyn	39 673	7 180
	Gemensamma utrymmen	2 396	5 076
	Gård	0	723
	Serviceavtal	17 784	17 236
	Förbrukningsmateriel	3 245	14 544
	Brandskydd	3 470	4 858
		184 708	160 579
	Reparationer		
	Källare	15 000	0
	Entré/trapphus	26 100	0
	Lås	0	903
	VVS	5 114	20 733
	Värmeanläggning/undercentral	4 078	4 088
	Elinstallationer	1 394	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	888	500
	Garage/parkering	0	925
	Vattenskada	0	146 869
		52 574	174 018
	Periodiskt underhåll		
	VVS	149 051	1 278 726
	Värmeanläggning	25 416	140 625
	Fasad	0	147 900
		174 467	1 567 251
	Taxebundna kostnader		
	El	398 673	406 954
	Vatten	125 790	148 815
	Sophämtning/renhållning	21 659	24 954
	Grovsopor	2 889	4 398
		549 011	585 121
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 081	45 376
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	2 188
	Kabel-TV	6 202	6 448
		42 283	54 012
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 230	25 230
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 028 273	2 566 210

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	306	1 113
	Tele- och datakommunikation	15 876	11 437
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hysesförluster	0	15
	Revisionsarvode extern revisor	19 594	17 000
	Föreningskostnader	1 400	1 000
	Styrelseomkostnader	0	275
	Fritids- och trivselkostnader	18 211	20 477
	Förvaltningsarvode	60 748	44 139
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 500
	Administration	8 647	33 713
	Korttidsinventarier	0	8 788
	Konsultarvode	21 043	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 760	5 380
		157 009	145 837
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	59 597	53 652
	Löner	5 400	12 900
	Sociala kostnader	18 625	19 631
		83 622	86 183
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	25 216	25 216
	Förbättringar	127 475	127 475
		152 691	152 691

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 720 539	7 720 539
	Utgående anskaffningsvärde	7 720 539	7 720 539
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 090 833	-2 938 142
	Årets avskrivningar enligt plan	-152 691	-152 691
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 243 524	-3 090 833
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 477 015	4 629 706
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	86 000	86 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 800 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark	1 610 000	1 610 000
		8 410 000	8 410 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	8 410 000	8 410 000
		8 410 000	8 410 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	25 356	367
	Klientmedel hos SBC	512 802	363 796
		538 158	364 163
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	0	5 380
		0	5 380
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	291 378	169 338
	Reservering enligt stadgar	122 040	122 040
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-291 378	0
	Vid årets slut	122 040	291 378

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,650 %	810 000	810 000	2019-04-30
Handelsbanken	3,210 %	1 620 000	1 620 000	2018-04-30
Handelsbanken	1,870 %	270 000	390 000	2018-03-01
Handelsbanken	1,850 %	1 095 000	1 155 000	2018-02-26
Summa skulder till kreditinstitut		3 795 000	3 975 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-180 000	-180 000	
		3 615 000	3 795 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 895 000 kr.

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

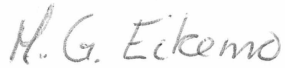
	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	7 909	8 233
Avgifter och hyror	126 079	126 541
Kostnader	0	0
	133 988	134 774

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2018 kommer vi att arbeta med att få ner radonvärdena i de lägenheter som visat för höga värden. Vi har även varit tvungna att acceptera offert på en ny kompressor till en av våra värmepumpar då den har börjat visa problem och sannolikt kommer gå sönder inom kort. Detta gäller den värmepump vi inte har reparerat de senaste åren.

Styrelsens underskrifter

STENSTORP den 8 / 3 2018



Margun Grov Eikemo
Ordförande



Bjørn Årtur Salbu
Vice ordförande



Joakim Mattias Eddie Kävrestad
Sekreterare

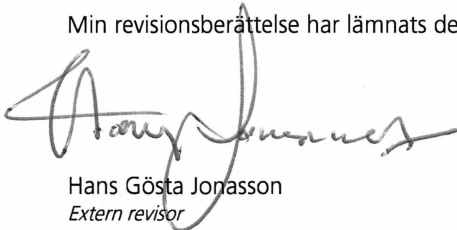


Emil Roland Arne Nord
Kassör



Tindra Louisa Sofia Ståhl Rasmussen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 3 2018



Hans Gösta Jonasson
Extern revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Falköping 1

Org.nr 769606-4315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Falköping 1 för räkenskapsåret 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 2017-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

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 revisionssed 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 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 Falköping 1 för räkenskapsåret 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:

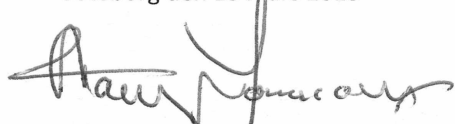
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg den 13 mars 2018



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 216 100	1 206 951	1 203 000
Elintäkter	275 700	273 750	270 000
Avgift andrahandsuthyrning	1 800	4 059	3 000
Öresutjämning	0	-3	0
Övriga intäkter	84 500	87 324	88 000
	1 578 100	1 572 082	1 564 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-87 000
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-5 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-88 700	-86 478	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-4 563	0
Städning entreprenad	-24 000	-22 000	-25 000
Städning enligt beställning	0	-4 438	-5 000
Sotning	-1 000	-661	0
Myndighetstillsyn	-2 000	-39 673	-10 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-2 396	-5 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-16 200	-17 784	-10 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 245	-10 000
Brandskydd	-5 000	-3 470	0
Fordon	0	0	-2 000
	-147 900	-184 708	-160 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-25 000
Källare	0	-15 000	0
Entré/trapphus	0	-26 100	0
VVS	0	-5 114	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 078	0
Elinstallationer	0	-1 394	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-888	0
	-25 000	-52 574	-25 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	0	-30 000
VVS	0	-149 051	-110 000
Värmeanläggning	0	-25 416	0
	-200 000	-174 467	-140 000
Taxebundna kostnader			
El	-406 000	-398 673	-455 000
Vatten	-125 000	-125 790	-127 000
Sophämtning/renhållning	-20 600	-21 659	-27 000
Grovsopor	-5 000	-2 889	0
	-556 600	-549 011	-609 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-35 000	-36 081	-46 000
Markhyra/välgavgift/avgäld	0	0	-2 000
Kabel-TV	-6 400	-6 202	-7 000
	-41 400	-42 283	-55 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-25 200	-25 230	-25 000
	-25 200	-25 230	-25 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-500	-306	0
Tele- och datakommunikation	-15 300	-15 876	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 594	-13 000
Föreningskostnader	-1 500	-1 400	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-16 000	-18 211	-1 000
Förvaltningsarvode	-63 000	-60 748	-61 000
Administration	-8 000	-8 647	-6 000
Konsultarvode	0	-21 043	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 400	-10 760	-5 000
	-129 700	-157 009	-110 000
Personalkostnader			
Lön - övrigt	-10 000	-5 400	0
Styrelsearvode	-58 000	-59 597	-58 000
Arbetsgivaravgifter	-21 300	-18 625	-18 000
	-89 300	-83 622	-76 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-25 200	-25 216	-25 000
Förbättringar	-127 500	-127 475	-127 000
	-152 700	-152 691	-152 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 367 800	-1 421 595	-1 352 000
RÖRELSERESULTAT	210 300	150 487	212 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	229	0
Låneräntor	-90 500	-92 467	-90 000
Räntekostnader skattekonto	0	-220	0
	-90 500	-92 458	-90 000
RESULTAT	119 800	58 029	122 000