



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Falköping 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Falköping 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018 och 2028.
- 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

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

Elin Eva Carolin Blomqvist	Ledamot	Avgått
Margun Grov Eikemo	Ledamot	
Emil Roland Arne Nord	Ledamot	
Per Tomas Rickard Rynning	Ledamot	
Bjørn Artur Salbu	Ledamot	

Anneli Birgitta Lejon	Suppleant
Sonja Louise Normark	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Elin Eva Carolin Blomqvist, Margun Grov Eikemo, Anneli Birgitta Lejon, Emil Roland Arne Nord och Sonja Louise Normark.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Gösta Jonasson

Ordinarie Extern

Frejs Revisorer

Valberedning

Roger Billström

Trond Eikemo

Inger Larsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-21.

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.

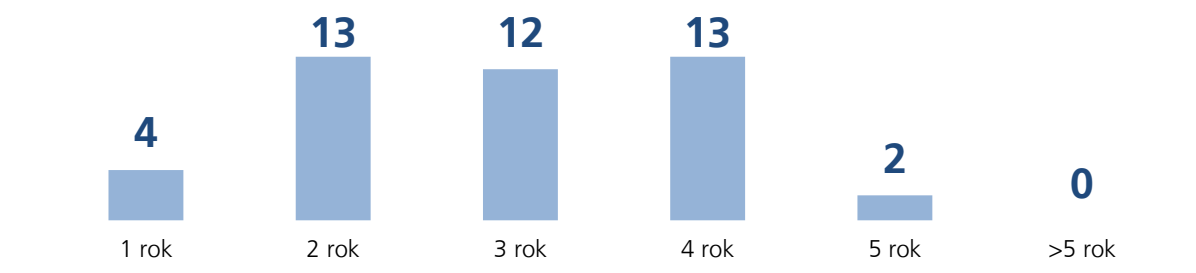
Värdeåret är 1963.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

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 2018 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Vattenmätarkonsoll	2018	
Radontilltak	2018	Installation av 24 frånluftfläktor
Bauer vattenrening	2017	Installation av filer 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	2019	Förbättring av ventilation i lägenheter med radonvärde över 200Bq/m ³
Vidare åtgärder mot höga radonvärde	2019	
Renovering golv i tvättstuga i hus 21	2019	
Byte av tvättmaskin i hus 23	2020	
Renovering golv i tvättstuga i hus 23	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

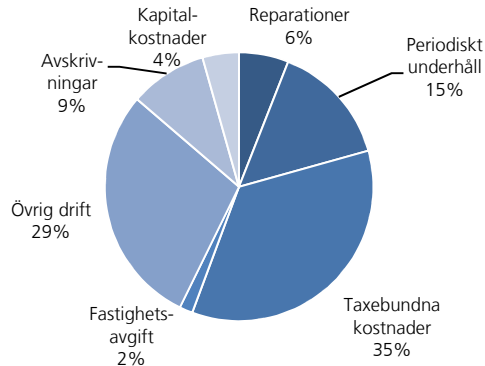
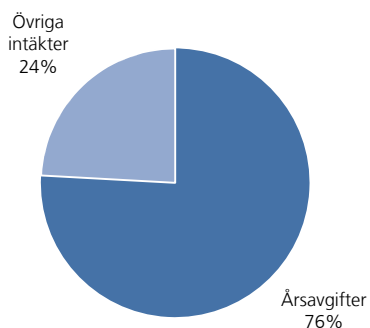
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Petterssons alltjänst	Fastighetsskötsel
Skövde kylteknik	Förvaltning av värmesystem
Ragnarssons Brandservice	Tillsyn brandsläckare
RJ*s RÖR	Tillsyn VVS

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	518 207	476 711
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 604 238	1 572 082
Finansiella intäkter	33	229
Medlemsinsatser	0	175 000
	1 604 271	1 747 311
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 401 184	1 268 904
Finansiella kostnader	70 703	92 687
Ökning av kortfristiga fordringar	43	16 886
Minskning av långfristiga skulder	180 000	180 000
Minskning av kortfristiga skulder	6 047	147 338
	1 657 977	1 705 815
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	464 501	518 207
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-53 706	41 496

*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 1 337 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

Styrelsen har under 2018 haft 9 möten

6 lägenheter har bytt ägare

Radonåtgärder i 24 badrum

Byte av vattenmätarkonsoll

Bergvärme: Inköp och byte av kompressor för värmepump 21

Inköp och byte av expansionstank för kyl bärare

Inköp och byte av cirkulationspump för värmepump 22

Reparation av lås i 3 entrédörrar

Reparation av torkskåp i tvättstuga i nr. 21

Julbord för medlemmar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelser under året: 9 st

Nyupplåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	378	375	363	460
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 123	1 179	1 234	913
Elkostnad/m ² totalyta	135	124	126	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	39	46	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	29	30	27
Soliditet (%)	20	19	14	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-20	58	-1 471	60
Nettoomsättning (tkr)	1 517	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	0	1 359 756
Upplåtelseavgifter	162 044	0	0	162 044
Fond för yttre underhåll	122 040	122 040	-122 040	122 040
S:a bundet eget kapital	1 643 840	122 040	-122 040	1 643 840
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-671 039	-122 040	180 069	-729 068
Årets resultat	-20 307	-20 307	-58 029	58 029
S:a ansamlad förlust	-691 346	-142 347	122 040	-671 039
S:a eget kapital	952 494	-20 307	0	972 801

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-20 307
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-548 999
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-122 040
summa balanserat resultat	-691 346

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

122 040
-569 306

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 516 835	1 484 757
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 403	87 324
Summa rörelseintäkter		1 604 238	1 572 082
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 150 492	-1 028 273
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 478	-157 009
Personalkostnader	Not 6	-85 214	-83 622
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-152 691	-152 691
Summa rörelsekostnader		-1 553 875	-1 421 595
RÖRELSERESULTAT		50 364	150 487
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 703	-92 687
Summa finansiella poster		-70 670	-92 458
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-20 307	58 029
ÅRETS RESULTAT		-20 307	58 029

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	4 324 324	4 477 015
Summa materiella anläggningstillgångar	4 324 324	4 477 015
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 324 324	4 477 015
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 269	3 226
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	486 792	538 158
Summa kortfristiga fordringar	490 061	541 384
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 065	5 405
Summa kassa och bank	3 065	5 405
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	493 126	546 789
SUMMA TILLGÅNGAR	4 817 450	5 023 804

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 521 800	1 521 800
Fond för yttre underhåll	Not 10	122 040	122 040
Summa bundet eget kapital		1 643 840	1 643 840
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-671 039	-729 068
Årets resultat		-20 307	58 029
Summa fritt eget kapital		-691 345	-671 039
SUMMA EGET KAPITAL		952 495	972 801
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 435 000	3 615 000
Summa långfristiga skulder		3 435 000	3 615 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	180 000	180 000
Leverantörsskulder		80 060	71 555
Skatteskulder		50 460	50 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	119 436	133 988
Summa kortfristiga skulder		429 956	436 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 817 450	5 023 804

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	1 217 059	1 206 951
Elintäkter	297 570	273 750
Avgift andrahandsuthyrning	2 214	4 059
Öresutjämning	-7	-3
	1 516 835	1 484 757

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	87 403	87 324
	87 403	87 324

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	89 288	86 478
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 563
	Städning entreprenad	24 130	22 000
	Städning enligt beställning	0	4 438
	Sotning	671	661
	Myndighetstillsyn	25 760	39 673
	Gemensamma utrymmen	1 197	2 396
	Gård	791	0
	Serviceavtal	18 138	17 784
	Förbrukningsmateriel	17 432	3 245
	Brandskydd	2 559	3 470
		179 966	184 708
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 500	0
	Källare	0	15 000
	Entré/trapphus	0	26 100
	Lås	5 169	0
	VVS	47 016	5 114
	Värmeanläggning/undercentral	37 842	4 078
	Elinstallationer	0	1 394
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 931	888
		97 458	52 574
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	149 051
	Värmeanläggning	121 375	25 416
	Ventilation	118 500	0
		239 875	174 467
	Taxebundna kostnader		
	El	435 539	398 673
	Vatten	108 801	125 790
	Sophämtning/renhållning	23 934	21 659
	Grovsopor	0	2 889
		568 274	549 011
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 689	36 081
	Kabel-TV	0	6 202
		39 689	42 283
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 230	25 230
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 150 492	1 028 273

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 451	306
	Tele- och datakommunikation	22 726	15 876
	Juridiska åtgärder	16 719	0
	Inkassering avgift/hyra	5 950	425
	Hysesförluster	14	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 094	19 594
	Föreningskostnader	12 446	1 400
	Fritids- och trivselkostnader	932	18 211
	Förvaltningsarvode	63 019	60 748
	Administration	6 575	8 647
	Konsultarvode	10 062	21 043
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 490	10 760
		165 478	157 009

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	61 002	59 597
	Löner	5 400	5 400
	Sociala kostnader	18 812	18 625
		85 214	83 622

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	25 216	25 216
	Förbättringar	127 475	127 475
		152 691	152 691

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-3 243 524	-3 090 833
	Årets avskrivningar enligt plan	-152 691	-152 691
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 396 215	-3 243 524
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 324 324	4 477 015
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	25 356	25 356
	Klientmedel hos SBC	461 436	512 802
		486 792	538 158
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	122 040	291 378
	Reservering enligt stadgar	122 040	122 040
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-122 040	-291 378
	Vid årets slut	122 040	122 040

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,650 %	810 000	810 000	2019-04-30
Handelsbanken	1,870 %	150 000	270 000	2019-03-04
Handelsbanken	1,510 %	1 620 000	1 620 000	2022-04-30
Handelsbanken	1,850 %	1 035 000	1 095 000	2019-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		3 615 000	3 795 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-180 000	-180 000	
		3 435 000	3 615 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 715 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	4 170 000	4 170 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	4 982	7 909
Avgifter och hyror	114 454	126 079
	119 436	133 988

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vidare arbete med radonvärde i ca. 15 lägenheter.

Styrelsens underskrifter

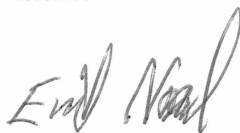
STENSTORP den 11 / 3 2019



Bjørn Artur Salbu
Ledamot



Margun Grov Eikemo
Ledamot

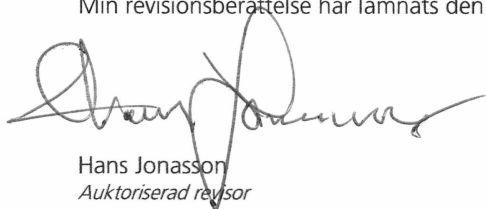


Emil Roland Arne Nord
Ledamot



Per Tomas Rickard Rynning
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2019



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

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 2018.

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 2018-12-31 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 misstag.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Falköping 1 för räkenskapsåret 2018 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

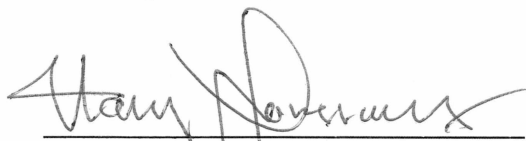
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller

↓

förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 12 april 2019



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 216 000	1 217 059	1 216 100
Elintäkter	281 000	297 570	275 700
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 214	1 800
Öresutjämning	0	-7	0
Övriga intäkter	85 000	87 403	84 500
	1 582 000	1 604 238	1 578 100
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-91 000	-89 288	-88 700
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-24 000	-24 130	-24 000
Städning enligt beställning	-5 000	0	0
Sotning	-1 000	-671	-1 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-25 760	-2 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-1 197	-2 000
Gård	-1 000	-791	-1 000
Serviceavtal	-19 000	-18 138	-16 200
Förbrukningsmateriel	-8 000	-17 432	-3 000
Brandskydd	-4 000	-2 559	-5 000
	-161 000	-179 966	-147 900
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	-25 000
Tvättstuga	0	-4 500	0
Lås	0	-5 169	0
VVS	0	-47 016	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-37 842	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 931	0
	-60 000	-97 458	-25 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-200 000
Värmeanläggning	0	-121 375	0
Ventilation	0	-118 500	0
	0	-239 875	-200 000
Taxebundna kostnader			
El	-416 000	-435 539	-406 000
Vatten	-126 000	-108 801	-125 000
Sophämtning/renhållning	-23 000	-23 934	-20 600
Grovsopor	-4 000	0	-5 000
	-569 000	-568 274	-556 600
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-40 000	-39 689	-35 000
Kabel-TV	0	0	-6 400
	-40 000	-39 689	-41 400
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-26 000	-25 230	-25 200
	-26 000	-25 230	-25 200

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-2 451	-500
Tele- och datakommunikation	-22 000	-22 726	-15 300
Juridiska åtgärder	0	-16 719	0
Inkassering avgift/hyra	0	-5 950	0
Hysesförluster	0	-14	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-19 094	-20 000
Föreningskostnader	-2 000	-12 446	-1 500
Fritids- och trivselkostnader	-19 000	-932	-16 000
Förvaltningsarvode	-64 000	-63 019	-63 000
Administration	-16 000	-6 575	-8 000
Konsultarvode	0	-10 062	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 490	-5 400
	-150 500	-165 478	-129 700
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-5 400	0
Lön - övrigt	-6 000	0	-10 000
Styrelsearvode	-58 000	-61 002	-58 000
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-18 812	-21 300
	-86 000	-85 214	-89 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-25 200	-25 216	-25 200
Förbättringar	-127 500	-127 475	-127 500
	-152 700	-152 691	-152 700
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 245 200	-1 553 875	-1 367 800
RÖRELSERESULTAT	336 800	50 364	210 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	33	0
Låneräntor	-91 000	-70 699	-90 500
Övriga räntekostnader	0	-4	0
	-91 000	-70 670	-90 500
RESULTAT	245 800	-20 307	119 800