

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Västra Fageräng
Org nr 769613-0637

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kärra 7:80 med 22 st. lägenheter i småhus. Den totala boarean uppgår till 2 220 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens fastighet ingår i Fagerängs Samfällighetsförening. Andelstal 22/55.

Föreningen och föreningens fastighet är försäkrade hos Trygg Hansa. Fastighetsförsäkringen gäller med fullvärdesklausul. Försäkringen omfattar även bostadsrättstillägg.

Föreningens förvaltning har under året skötts av Anna Nilsson Cosher.

Revisor vald på föreningsstämma 2021 är Fiola Rexhepi, BoRevision.

Föreningens säte är i Göteborg.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var per 2021-01-01 var 40 st.

Antalet medlemmar var per 2021-12-31 var 40 st.

Under året har 3 överlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Christian Fihn, ordinarie ledamot, ordförande

Kjell Bengtsson, ordinarie ledamot

Camilla Brunzell, ordinarie ledamot

Tamara Tesanovic, ordinarie ledamot

Magnus Hvit, suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 5 sammanträden varvid protokoll upprättats. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiften 2021 var oförändrad, vilken den även blir 2022. En årlig höjning i takt med inflationen förväntas de närmsta åren. 

Flerårsjämförelse

(kr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 704 953	1 693 763	1 692 039	1 675 892
Resultat e. finansiella poster	47 147	-49 607	-40 404	-43 579
Soliditet	55%	55%	55%	54%
Årsavgift/m2	747	747	739	732
Lån/m2	9 384	9 480	9 612	9 742
Avsättning underhållsfond/m2	52	50	49	47
Saldo fria likvida medel*	1 557 479	974 514	917 274	496 528
Saldo underhållsfond	540 780	425 780	314 570	206 599

* Med fria likvida medel avses föreningens likvida medel med avdrag för saldot i underhållsfonden och kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut.

Förändringar i eget kapital

		<i>Insatser & upplåtelseavg</i>	<i>Yttre underhålls- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	2021-01-01	27 960 000	425 780	-2 063 014
<i>Disposition</i>				
• Avsättning till yttre underhållsfond			115 000	-115 000
Årets resultat				47 147
Vid årets slut	2021-12-31	27 960 000	540 780	-2 130 867

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, kronor - 2 130 867
disponeras enligt följande:

Till yttre reparationsfond överförs	120 000
Balanseras i ny räkning	-2 250 867
Summa	-2 130 867

kl

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01 -2021-12-31</i>	<i>2020-01-01 -2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 704 953	1 693 763
Summa rörelseintäkter		1 704 953	1 693 763
Rörelsekostnader			
Underhåll		-115 737	-43 877
Fastighetskostnader	3	-460 727	-444 753
Personalkostnader	4	-44 354	-43 106
Avskrivningar		-688 002	-688 002
Summa rörelsekostnader		-1 308 820	-1 219 738
Rörelseresultat		396 133	474 025
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 355	3 345
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 340	-526 976
Summa finansiella poster		-348 985	-523 632
Resultat efter finansiella poster		47 147	-49 607
Årets resultat		47 147	-49 607

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	45 104 092	45 792 094
Summa anläggningstillgångar		45 104 092	45 792 094
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		—	178 843
Summa kortfristiga fordringar		—	178 843
<i>Kassa och bank</i>		2 518 516	1 981 386
Summa omsättningstillgångar		2 518 516	2 160 229
SUMMA TILLGÅNGAR		47 622 608	47 952 323

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	27 960 000	27 960 000
Yttre underhållsfond	540 780	425 780
Summa bundet eget kapital	28 500 780	28 385 780

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-2 178 014	-2 013 407
Årets resultat	47 147	-49 607
Summa fritt eget kapital	-2 130 867	-2 063 014
Summa eget kapital	26 369 913	26 322 766

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	20 671 838	20 801 700
Summa långfristiga skulder		20 671 838	20 801 700

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6,7	160 600	245 000
Leverantörsskulder		20 695	10 823
Aktuella skatteskulder		185 763	360 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		213 799	211 278
Summa kortfristiga skulder		580 857	827 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 622 608	47 952 323



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader 65 år

Avsättningar till yttre underhållsfond

Avsättning till yttre underhållsfond ska enligt föreningens stadgar göras årligen motsvarande minst 30 kr per m². Avsättningen ökas årligen i takt med inflationen.

Avsättning till eller ianspråkstagande av fonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Not 2 Årsavgifter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<i>Intäkter per väsentlig intäktsslag</i>		
Årsavgifter	1 657 488	1 657 488
Vatten	43 902	32 786
Övriga intäkter	3 563	3 489
Totalt	1 704 953	1 693 763

Not 3 Fastighetskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Samfällighetsavgift	-54 164	-52 580
Vatten & avlopp	-43 918	-39 842
Renhållning	-69 688	-61 068
Fastighetsavgift	-187 528	-183 678
Fastighetsförsäkring	-56 790	-53 572
Revision	-13 125	-12 500
Förvaltning	-31 292	-30 800
Övrigt	-4 222	-10 713
	-460 727	-444 753

Not 4 Arvoden till styrelse

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Styrelsearvode	-33 750	-32 800
Sociala kostnader	-10 604	-20 306
Totalt	-44 354	-43 106

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	51 372 000	51 372 000
	51 372 000	51 372 000
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-5 579 906	-4 891 904
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-688 002	-688 002
	-6 267 908	-5 579 906
Utgående värde byggnader och mark	45 104 092	45 792 094
Varav mark	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	10 704 000	10 704 000
Taxeringsvärden, byggnader	27 926 000	24 288 000
Taxeringsvärden, mark	23 958 000	13 134 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Förfallotidpunkt, 0-1år från balansdagen	160 600	245 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	13 707 932	13 305 358
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	6 963 906	7 496 342
	20 832 438	21 046 700

Från 2020 redovisas samtliga lån som förfaller under nästkommande år som kortfristig skuld oavsett om föreningen avser att lösa dessa lån eller förlänga låneperioden.

Under 2022 avser föreningen att amortera ca 160 600 kr.

Villkor skulder

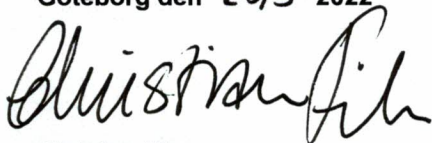
Lån	Skuldbelopp	Räntesats	Bundet till
Swedbank Hypotek AB	7 563 906	1,16%	2030-12-20
Swedbank Hypotek AB	7 632 263	1,90%	2023-02-24
Swedbank Hypotek AB	5 636 269	2,10%	2024-03-25
	20 832 438		

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	21 371 000	23 671 000
	21 371 000	23 671 000

Obelånat pantbrev om 2 300 000 kronor förvaras i Lantmäteriets ägararkiv.

Göteborg den 23/3 2022



Christian Fihn
Ordförande

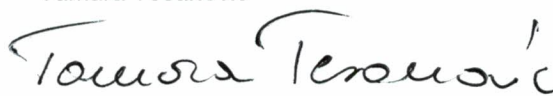


Kjell Bengtsson

Camilla Brunzell



Tamara Tesanovic



Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2022



Fiola Rexhepi
Fiola Rexhipi
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Västra Fageräng, org.nr. 769613-0637

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västra Fageräng för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-05-20 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Västra Fageräng för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 11 / 5 2022



Fiola Rexhepi

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor