

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fålhagen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2006-02-02 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fålhagen 7:32	20060503	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

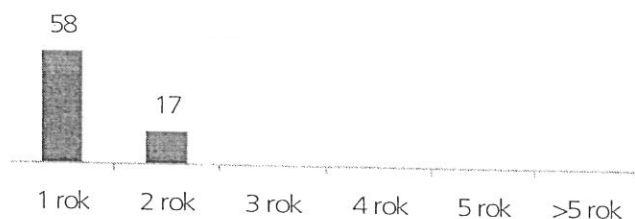
Fastigheten bebyggdes 2006 - 2007 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 089 kvadratmeter, varav 2 089 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
UBC	Fastighetsskötsel och ventilationservice
Uppsala städ AB	Städunderhåll av gemensamma utrymmen
KONE	Hisservice
Protectus	Parkeringsvakt
Securitas Strömningsjour	Ordning och juridisk konsultation
Acasso fastigheter AB	Sophushantering
Swesafe	Nyckelhantering
Vattenfall	El och fjärrvärme
ComHem	Bredband, Tv och Telefoni

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 75 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 15 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 20 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Eva Sofie Kieri	Ledamot
Maria Evelina Nyström	Ledamot
Marcus Sten Robert Wahlstedt	Ledamot
Ulf Johan Båth	Ledamot
Karin Margareta Wallin	Ledamot
Anna Magdalena Strömgren	Ledamot
Lars Johannes Arnesson	Ledamot
Malin Hilda Johanna Andersson	Suppleant
Lars-Ola Wortzelius	Suppleant
Björn Erik Oskar Eliasson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Margareta Wallin, Björn Erik Oskar Eliasson, Anna Magdalena Strömgren, Lars-Ola Wortzelius, Lars Johannes Arnesson, Ulf Johan Båth, Eva Sofie Kieri, Maria Evelina Nyström, Marcus Sten Robert Wahlstedt och Malin Hilda Johanna Andersson

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karin Hammarberg

Ordinarie Extern

Hammarbergs Revisionsbyrå

Valberedning

Emelie Jonsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Driften har sköts som normalt under året. Under våren arbetade styrelsen fram ett nytt stadgeförlslag som godkändes vid förra årets årsstämma. Eftersom inte alla medlemmar var närvarande så krävs en ytterligare stämma för att de nya stadgarna ska godkännas. Denna stämma blir årsstämman 2013.

Under året har det skickats ut tre medlemsutskick med information för alla medlemmar. Det har också varit två medlemsmöten med fika för att styrelsen ska få en närmre relation med medlemmarna och att medlemmarna ska få en chans att träffa sin styrelse. Styrelsen har införskaffat en mobiltelefon för att vara mer tillgänglig för medlemmar, mäklare, intressenter med flera.

Avtalet med UBC förnyades då tjänster som klippning av buskar och rensning av rabatter beställdes av styrelsen.

Till sommaren fick medlemmarna chansen att byta ut sina luftfilter i elementen. Styrelsen gjorde en gemensam beställning av dessa filter. Brandskyddet i föreningen har förbättrats då brandfilter och brandsläckare numera finns på varje våningsplan.

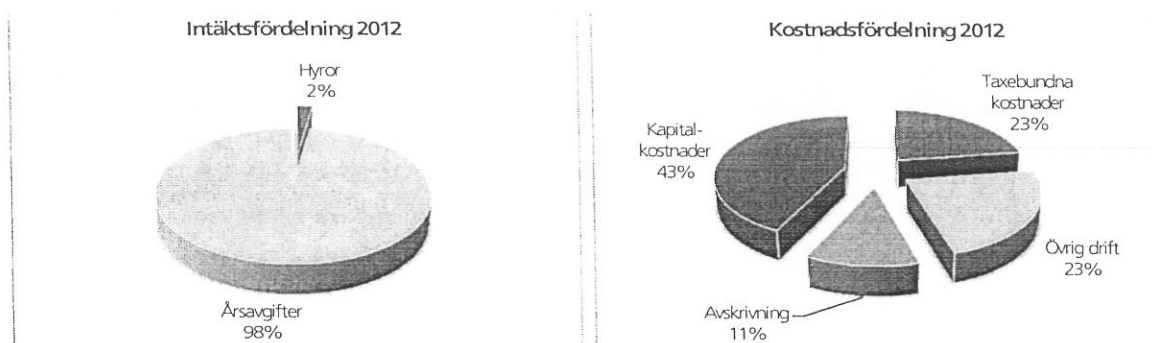
En energideklaration är utförd och dokumentationen är uppsatt i entrén. Den obligatoriska ventilationskontrollen är planerad till våren 2013. Under november månad genomfördes en lyckad cykelrensning och dessa cyklar är planerade att auktioneras ut under våren 2013.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 089 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	841	731	731	756
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 771	10 771	10 771	10 771
Elkostnad/kvm totalyta	21	33	19	15
Värme kostnad/kvm totalyta	117	100	133	116
Vattenkostnad/kvm totalyta	41	37	40	34
Kapitalkostnader/kvm totalyta	367	308	199	249

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat

22 792

ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond

-741 837

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-36 800

ansamlad förlust

-755 844

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

-755 844

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 798 648	1 576 432
Övriga rörelseintäkter		6 782	5 551
		1 805 430	1 581 983
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-120 920	-121 774
Reparationer		-8 775	-49 532
Taxebundna kostnader		-402 436	-413 002
Övriga driftskostnader		-109 773	-105 493
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-154 920	-147 263
Personalkostnader		-26 729	-30 264
Avskrivningar		-205 562	-198 421
		-1 029 114	-1 065 749
RÖRELSERESULTAT		776 316	516 234
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		12 900	1 750
Räntekostnader		-766 424	-643 448
		-753 524	-641 698
ÅRETS RESULTAT		22 792	-125 464

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	86 583 640	86 783 977
Maskiner och inventarier	Not 4	16 981	22 206
		<u>86 600 622</u>	<u>86 806 184</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 600 622	86 806 184
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		1 002	0
Övriga fordringar		79 579	0
Förutbetalda kostnader	Not 5	44 034	51 037
		<u>124 615</u>	<u>51 037</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		102 597	101 524
SBC klientmedel i SHB		369 376	330 030
		<u>471 973</u>	<u>431 554</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		596 588	482 591
SUMMA TILLGÅNGAR		87 197 210	87 288 774

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		65 047 400	65 047 400
Fond för yttre underhåll	Not 7	146 666	109 866
		<u>65 194 066</u>	<u>65 157 266</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-778 637	-616 373
Årets resultat		22 792	-125 464
		<u>-755 844</u>	<u>-741 837</u>
SUMMA EGET KAPITAL		64 438 222	64 415 429
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	22 500 000	22 500 000
		<u>22 500 000</u>	<u>22 500 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		57 074	38 685
Övriga kortfristiga skulder		8 938	3 900
Upplupna kostnader	Not 9	73 391	184 553
Förutbetalda avgifter och hyror		119 586	146 207
		<u>258 988</u>	<u>373 345</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		87 197 210	87 288 774
Ställda säkerheter		22 500 000	22 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	75 år	75 år
Inventarier	20%	20%

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 757 298	1 528 032
Hyresintäkter	41 350	48 400
	1 798 648	1 576 432
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	50 000	49 252
Snöröjning/sandning	1 501	1 732
Städning entreprenad	47 326	46 618
Städning enligt beställning	2 092	0
Hissbesiktning	1 394	0
Bevakning	2 565	4 148
Gemensamma utrymmen	478	734
Gård	300	747
Serviceavtal	10 356	11 898
Förbrukningsmateriel	3 540	902
Störningsjour och larm	0	4 375
Brandskydd	1 368	1 368
	120 920	121 774
Reparationer		
Fastighet förbättringar	299	23 258
Gemensamma utrymmen	0	17 061
Lås	4 088	9 213
Ventilation	4 388	0
	8 775	49 532
Taxebundna kostnader		
El	44 715	69 038
Värme	243 763	209 390
Vatten	85 281	77 610
Sophämtning/renhållning	28 677	48 760
Grovsopor	0	8 204
	402 436	413 002

Not 2 forts	2012	2011
Övriga driftskostnader		
Försäkring	38 529	35 553
Kabel-TV	71 244	69 940
	<u>109 773</u>	<u>105 493</u>
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Juridiska åtgärder	17 750	0
Inkassering avgift/hyra	5 000	0
Hysesförluster	13	0
Revisionsarvode extern revisor	11 013	11 101
Styrelseomkostnader	40	0
Fritids och Trivselkostnader	1 005	0
Förvaltningsarvode	70 798	67 809
Förvaltningsarvoden övriga	2 200	34 681
Administration	4 751	11 165
Korttidsinventarier	0	2 594
Konsultarvode	36 250	13 813
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 100	6 100
	<u>154 920</u>	<u>147 263</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	21 652	28 400
Sociala kostnader	5 077	1 864
	<u>26 729</u>	<u>30 264</u>
Avskrivningar		
Byggnad	200 337	194 502
Inventarier	5 225	3 919
	<u>205 562</u>	<u>198 421</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 029 114	1 065 749
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	87 528 650	48 620 034
Nyanskaffningar	0	38 908 616
Utgående anskaffningsvärde	<u>87 528 650</u>	<u>87 528 650</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-744 673	-550 171
Årets avskrivningar enligt plan	-200 337	-194 502
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-945 010</u>	<u>-744 673</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	86 583 640	86 783 977
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	18 356 273	18 356 273

Not 3 forts	2012	2011
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
	<u>36 800 000</u>	<u>36 800 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	36 800 000	36 800 000
	<u>36 800 000</u>	<u>36 800 000</u>

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26 125	0
Nyanskaffningar	0	26 125
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>26 125</u>	<u>26 125</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-3 919	0
Årets avskrivningar enligt plan	-5 225	-3 919
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-9 144</u>	<u>-3 919</u>

Redovisat restvärde vid årets slut	<u>16 981</u>	<u>22 206</u>
---	---------------	---------------

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	12 881	12 765
Kabel-TV	18 340	17 811
Fastighetsskötsel	12 813	12 500
Vatten	0	7 961
	<u>44 034</u>	<u>51 037</u>

Not 6

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	65 047 400	0	0	65 047 400
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	146 666	36 800	0	109 866
Summa bundet eget kapital	65 194 066	36 800	0	65 157 266
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-778 637	-36 800	-125 464	-616 373
Årets resultat	22 792	22 792	125 464	-125 464
Summa ansamlad förlust	-755 844	-14 008	0	-741 837
Summa eget kapital	64 438 222	22 792	0	64 415 429

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	109 866	73 066
Reservering enligt stadgar	36 800	36 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	146 666	109 866

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

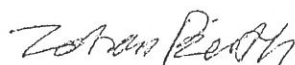
	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	3,270 %	7 500 000	0	2013-12-04
SBAB	3,350 %	7 500 000	0	2014-12-04
SBAB	3,450 %	7 500 000	0	2015-12-04
Stadshypotek Gävle-Dala	Löst under året	0	11 250 000	
Stadshypotek Gävle-Dala	Löst under året	0	11 250 000	
Summa skulder till kreditinstitut		22 500 000	22 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		22 500 000	22 500 000	

Not 9	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 266	4 222
Värme	40 598	31 562
Extern revisor	12 000	12 000
Arvoden	14 120	32 000
Sociala avgifter	2 407	6 500
Sophämtning	0	20 948
Räntekostnader	0	77 321
	<u>73 391</u>	<u>184 553</u>

UPPSALA den 9, 4 2013



Lars Johannes Arnesson
Ledamot



Ulf Johan Båth
Ledamot



Eva Sofie Kieri
Ledamot



Maria Evelina Nyström
Ledamot



Anna Magdalena Strömgren
Ledamot



Marcus Sten Robert Wahlstedt
Ledamot



Karin Margareta Wallin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18, 4 2013



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fålhagen
Org.nr 769614-3416

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Fålhagen för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fålhagen för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

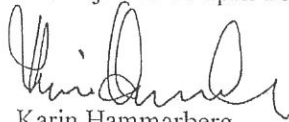
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Norrtälje den 18 april 2013



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor