



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Fålhagen 14

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fålhagen 14

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 2019 och 2087.
- 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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Erik Lindberg	Ordförande
Carl Gleisner	Vice ordförande
Malin Backman	Sekreterare
Ola Wortzelius	Kassör
Sanna Bengtsson	Ledamot
Tina Hellgren	Ledamot
Karin Wallin	Ledamot

Ali Inan-El-Naggar	Suppleant
Mikael Nilsson	Suppleant
Karin Elisabeth Hammarberg	Revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Malin Backman, Carl Gleisner, Ali Inan-El-Naggar, Erik Lindberg och Mikael Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karin Hammarberg	Ordinarie Extern	Hammarbergs Revisionsbyrå
------------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Karin Wallin

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fålhagen 7:32	2006-05-03	Uppsala

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

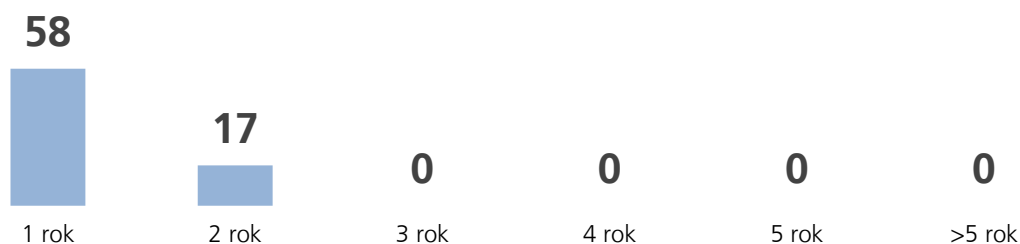
Fastigheten bebyggdes 2006 - 2007 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 089 m², varav 2 089 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2087.
Underhållsplanen uppdaterades 2018-11-06.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2019	Utförs var 6e år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

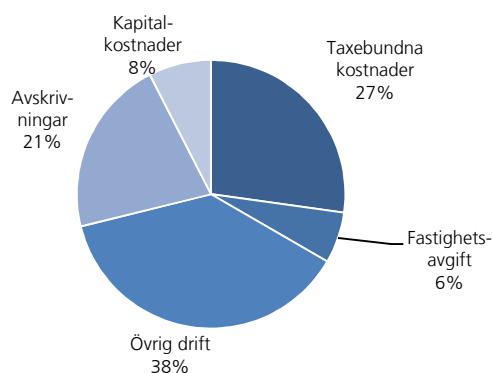
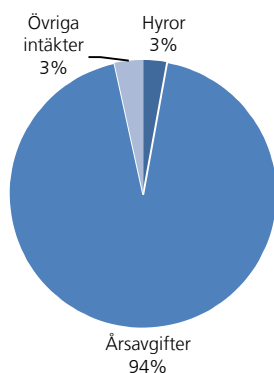
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
UBC	Fastighetsskötsel och ventilationservice
KONE	Hisservice
Protectus	Parkeringsvakt
Securitas Strörningsjour	Ordning och juridisk konsultation
Brf Vaksala 55	Sophushantering
Certego	Nyckelhantering
Vattenfall	El och fjärrvärme
ComHem	Bredband, Tv och Telefoni
Protector	Fastighetsförsäkring
Städservice i Uppsala AB	Fastighetsstädning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 134 035	1 966 857
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 947 537	1 958 032
Finansiella intäkter	64	54
Minskning kortfristiga fordringar	93 645	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	194 554
	2 041 246	2 152 641
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 165 420	1 079 017
Finansiella kostnader	123 438	169 191
Ökning av kortfristiga fordringar	0	87 255
Minskning av långfristiga skulder	567 500	1 650 000
Minskning av kortfristiga skulder	74 324	0
	1 930 683	2 985 463
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 244 598	1 134 035
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	110 563	-832 822

*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

Händelser under första delen av räkenskapsåret 2018 (sista halvan av verksamhetsåret 2017)

Vi har haft två medlemsutskick, ett på våren och ett före sommaren.

Ett lån har lagts om på kortare bindningstid då räntorna har varit fördelaktiga.

Vi har märkt upp lägenhetsdörrarna på markplan med deras respektive bokstav.

Vi har bytt portkod.

Vi har fått ett nytt försäkringsbolag för vår fastighetsförsäkring.

En cykelrensning av övergivna cyklar har utförts.

Hemsidan har fått en ny flik för medlemmar som innehåller relevant information, denna krävs att man är inloggad för att man skall kunna se.

Händelser under andra halvan av räkenskapsåret 2018 (första halvan av verksamhetsåret 2018)

Vi har haft två medlemsutskick, ett på hösten och ett strax före jul.

Vi har lagt om ett lån på kortare bindningstid, då räntorna även här var fördelaktiga.

Vi har utformat en integritetspolicy och informerat våra medlemmar om denna, samt regler och lagar kring GDPR.

Vi har beställt en gallerdörr med nyckellås som skall sitta på våning tre upp emot vinden för att förhindra att obehöriga ska kunna vara däruppe.

Vi har bytt portkod.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 20 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 138 st
Tillkommande medlemmar: 18 st
Avgående medlemmar: 16 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 140 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	874	875	875	875
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 637	9 909	10 699	10 771
Elkostnad/m ² totalyta	22	20	18	21
Värmekostnad/m ² totalyta	117	114	116	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	37	45	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	81	127	286
Soliditet (%)	76	75	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	310	361	324	89
Nettoomsättning (tkr)	1 949	1 956	1 928	1 907

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 089 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	65 047 400	0	0	65 047 400
Fond för yttre underhåll	884 216	124 200	0	760 016
S:a bundet eget kapital	65 931 616	124 200	0	65 807 416
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-934 317	-124 200	361 053	-1 171 170
Årets resultat	309 916	309 916	-361 053	361 053
S:a ansamlad förlust	-624 401	185 716	0	-810 117
S:a eget kapital	65 307 216	309 916	0	64 997 299

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	309 916
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-810 117
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-124 200
summa balanserat resultat	-624 401

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-624 401
----------------------------------	-----------------

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	1 948 764	1 956 350
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-1 227	1 682
Summa rörelseintäkter		1 947 537	1 958 032
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-897 892	-821 894
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 322	-126 946
Personalkostnader	Not 6	-154 207	-130 177
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-348 826	-348 826
Summa rörelsekostnader		-1 514 246	-1 427 843
RÖRELSERESULTAT		433 290	530 190
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 438	-169 191
Summa finansiella poster		-123 374	-169 137
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		309 916	361 053
ÅRETS RESULTAT		309 916	361 053

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	84 632 082	84 980 908
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		84 632 082	84 980 908
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 632 082	84 980 908
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 117 927	1 049 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	88 505
Summa kortfristiga fordringar		1 117 927	1 137 802
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		164 923	128 130
Summa kassa och bank		164 923	128 130
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 282 850	1 265 932
SUMMA TILLGÅNGAR		85 914 931	86 246 840

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 047 400	65 047 400
Fond för yttre underhåll	Not 12	884 216	760 016
Summa bundet eget kapital		65 931 616	65 807 416
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-934 317	-1 171 170
Årets resultat		309 916	361 053
Summa fritt eget kapital		-624 401	-810 117
SUMMA EGET KAPITAL		65 307 216	64 997 299
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 842 500	20 095 000
Summa långfristiga skulder		19 842 500	20 095 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	290 000	605 000
Leverantörsskulder		72 892	219 649
Skatteskulder		149 550	96 825
Övriga skulder		3 378	9 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	249 396	223 523
Summa kortfristiga skulder		765 216	1 154 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 914 931	86 246 840

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	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 824 765	1 827 531
Hyror parkering moms	0	2 000
Hyror parkering	56 000	56 000
Avgift andrahandsuthyrning	68 129	70 966
Öresutjämning	-131	-147
	1 948 764	1 956 350

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	-1 227	1 682
	-1 227	1 682

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel/entreprenad	58 095	56 906
	Snöröjning/sandning	1 625	1 750
	Städning/entreprenad	51 696	51 342
	Hissbesiktning	1 721	1 606
	Serviceavtal	20 678	19 535
	Förbrukningsmateriel	2 519	2 966
	Teleport/hissanläggning	1 230	1 231
	Brandskydd	260	0
		137 824	135 336
	Reparationer		
	Hiss	0	2 177
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 750
		0	5 927
	Taxebundna kostnader		
	El	46 506	41 697
	Värme	245 122	238 804
	Vatten	94 195	77 265
	Sophämtning/renhållning	60 000	64 959
		445 823	422 726
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 157	44 620
	Kabel-TV	48 938	48 136
	Bredband	115 875	115 875
		213 970	208 631
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	100 275	49 275
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	897 892	821 894
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	3 005	3 337
	Inkassering avgift/hyra	850	1 275
	Hysesförluster	9	0
	Övriga förluster	0	5 745
	Revisionsarvode extern revisor	10 550	10 288
	Föreningskostnader	888	500
	Styrelseomkostnader	0	2 660
	Fritids- och trivselkostnader	48	0
	Förvaltningsarvode	84 218	81 158
	Administration	5 734	6 737
	Korttidsinventarier	1 490	8 606
	Tidningar facklitteratur	0	240
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 530	6 400
		113 322	126 946

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 030	50 912
	Löner	64 000	45 800
	Kostnadsersättningar	6 500	2 500
	Sociala kostnader	33 677	30 965
		154 207	130 177
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	348 826	348 826
		348 826	348 826
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	87 528 650	87 528 650
	Utgående anskaffningsvärde	87 528 650	87 528 650
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 547 743	-2 198 917
	Årets avskrivningar enligt plan	-348 826	-348 826
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 896 569	-2 547 743
	Planenligt restvärde vid årets slut	84 632 082	84 980 908
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 356 273	18 356 273
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark	12 400 000	12 400 000
		41 400 000	41 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 400 000	41 400 000
		41 400 000	41 400 000

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 125	26 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 125	26 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 125	-26 125
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 125	-26 125
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	38 252	43 392
	Klientmedel hos SBC	1 079 675	1 005 905
		1 117 927	1 049 297
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Sophämtning/rehållning	0	88 505
		0	88 505
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	760 016	647 066
	Reservering enligt stadgar	124 200	124 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-11 250
	Vid årets slut	884 216	760 016

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,700 %	6 895 000	7 000 000	2019-11-13
Nordea	0,600 %	7 000 000	7 350 000	2019-11-13
Nordea	0,580 %	6 237 500	6 350 000	2019-03-09
Summa skulder till kreditinstitut		20 132 500	20 700 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-290 000	-605 000	
		19 842 500	20 095 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 682 500 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	14 560	20 608
Sociala avgifter	3 716	7 624
Ränta	18 269	16 232
Avgifter och hyror	152 851	179 059
Sophämtning/renhållning	60 000	0
	249 396	223 523

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerade händelser under sista delen av verksamhetsåret 2018 (första halvan av räkenskapsåret 2019)

En Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) skall utföras under våren.

Vi ska lägga om två lån som löper ut ungefär samtidigt.

Gallerdörren ska monteras.

OW

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 1 / 4 2019



Erik Lindberg
Ordförande



Carl Gleisner
Vice ordförande



Malin Backman
Sekreterare



Ola Wortzelius
Kassör



Sanna Bengtsson
Ledamot



Tina Hellgren
Ledamot



Karin Wallin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2019



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fålhagen

Org.nr 769614-3416

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fålhagen 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

Risken 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 Fålhagen för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Norrtälje 8/4 2019



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 823 000	1 824 765	1 827 530
Hyror parkering	56 000	56 000	57 600
Avgift andrahandsuthyrning	0	68 129	18 417
Öresutjämning	0	-131	0
Övriga intäkter	0	-1 227	0
	1 879 000	1 947 537	1 903 547
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-60 000	-58 095	-57 500
Fastighetskötsel beställning	-1 000	0	0
Snöröjning/sandning	-3 000	-1 625	-2 600
Städning entreprenad	-54 000	-51 696	-52 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-15 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 721	-1 600
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-1 000
Garage	-1 000	0	0
Serviceavtal	-21 000	-20 678	-19 500
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 519	-2 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 230	-1 300
Brandskydd	0	-260	-1 000
	-164 000	-137 824	-138 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-44 000	0	-11 000
	-44 000	0	-11 000
Taxebundna kostnader			
El	-44 000	-46 506	-42 000
Värme	-249 000	-245 122	-243 000
Vatten	-78 000	-94 195	-84 800
Sophämtning/renhållning	-68 000	0	-30 000
	-439 000	-385 823	-399 800
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-47 000	-49 157	-45 000
Kabel-TV	-51 000	-164 813	-50 000
Bredband	-121 000	0	-118 000
	-219 000	-213 970	-213 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-102 000	-100 275	-101 577
	-102 000	-100 275	-101 577
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-4 000	-3 005	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-850	-2 900
Hysesförluster	0	-9	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-10 550	-11 000
Föreningskostnader	-1 000	-888	-1 500
Styrelseomkostnader	-3 000	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-48	0
Förvaltningsarvode	-86 000	-84 218	-82 000
Administration	-9 000	-5 734	-8 000
Korttidsinventarier	0	-1 490	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 530	-6 500
	-122 000	-113 322	-116 900

Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-66 000	-64 000	-60 000
Styrelsearvode	-60 000	-50 030	-25 000
Kostnadsersättning skattefri	0	-6 500	-3 600
Arbetsgivaravgifter	-39 589	-33 677	-26 700
	-165 589	-154 207	-115 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-349 000	-348 826	-348 826
	-349 000	-348 826	-348 826
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 604 589	-1 454 246	-1 444 903
RÖRELSERESULTAT	274 411	493 290	458 644
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	64	0
Låneräntor	-177 000	-123 044	-177 000
Räntekostnader skattekonto	0	-394	0
	-177 000	-123 374	-177 000
RESULTAT	97 411	369 916	281 644