

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fålhagen 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Sanna Gunilla Bengtsson	Vice ordförande
Otto Alexander Byman	Ledamot
Tina Anna-Karin Liselotte Hellgren	Ledamot
Jesper Erik Willy Hjelm	Ledamot
Emilia Indira Kammerfors	Ledamot
Lars-Ola Wortzelius	Ledamot
Samuel Harald David Barnholdt	Suppleant
Eva Sofie Kieri	Suppleant
Janina Gunilla Sofia Willstedt	Suppleant
Karin Elisabeth Hammarberg	Revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Samuel Harald David Barnholdt, Sanna Gunilla Bengtsson, Otto Alexander Byman, Karin Elisabeth Hammarberg, Tina Anna-Karin Liselotte Hellgren, Jesper Erik Willy Hjelm, Emilia Indira Kammerfors, Eva Sofie Kieri, Karin Margareta Wallin, Janina Gunilla Sofia Willstedt och Lars-Ola Wortzelius.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karin Hammarberg

Ordinarie Extern

Hammarbergs Revisionsbyrå

Valberedning

Karin Wallin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Protector försikring ASA.

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.

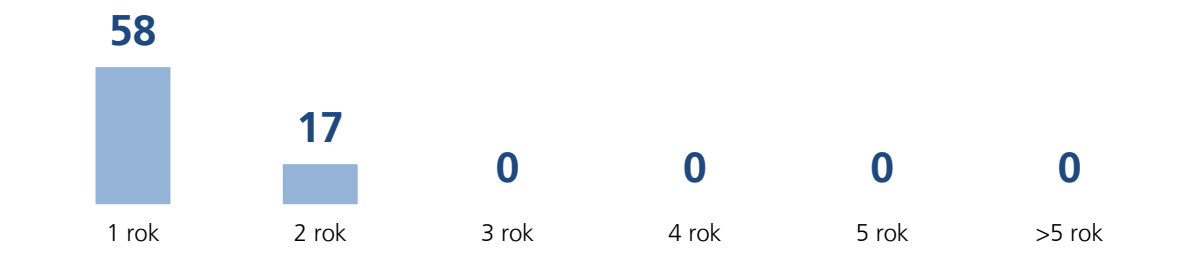
Värdeåret är 2007.

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 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2019	Godkänd för 6 år framåt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

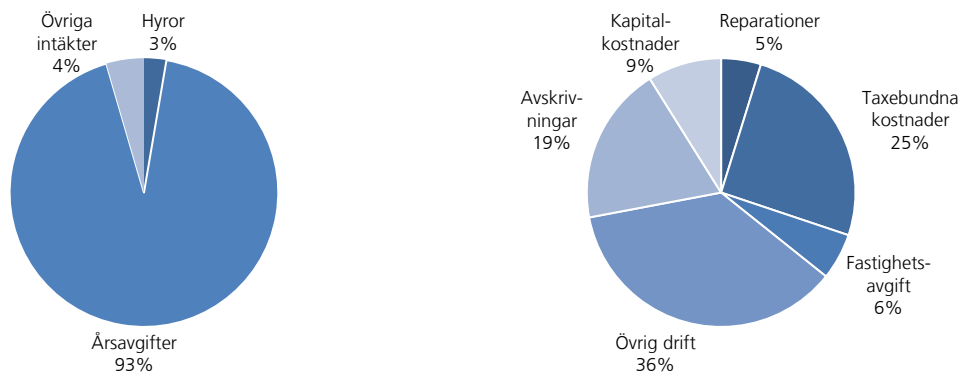
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
UBC	Fastighetsskötsel och ventilationservice
KONE	Hisservice
Protectus	Parkeringsvakt
Securitas Störningsjour	Ordning och juridisk konsultation
Brf Vaksala 55	Sophushantering
Certego	Nyckelhantering
Vattenfall	El och fjärrvärme
ComHem	Bredband, Tv och Telefoni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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 244 598	1 134 035
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 969 289	1 947 537
Finansiella intäkter	35	64
Minskning kortfristiga fordringar	0	93 645
Ökning av kortfristiga skulder	126 932	0
	2 096 256	2 041 246
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 318 413	1 165 420
Finansiella kostnader	162 214	123 438
Ökning av kortfristiga fordringar	57 825	0
Minskning av långfristiga skulder	795 000	567 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	74 324
	2 333 452	1 930 683
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 007 402	1 244 598
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-237 196	110 563

*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 1 377 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

(Januari - maj 2019)

Ett lån lades om i mars

Två medlemsutskick, ett i mars och ett i april

OVK genomfördes 15 april, vilken ej godkändes. Därefter gjordes OVK om och godkändes för 6 år framåt.

Gallerdörr installerades i trapphuset mot vindsvåningen

(juni - december 2019)

Två medlemsutskick, ett i september och ett i december

Omfattande rengöring av ventilationskanal utfördes 23 - 24 september. Efterföljande OVK godkändes.

Låskolven till soprummet byttes i september

Två lån lades om i november

Låskolven till entrédörren byttes i december

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 30 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 140 st

Tillkommande medlemmar: 14 st

Avgående medlemmar: 15 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 139 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	875	874	875	875
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 257	9 637	9 909	10 699
Elkostnad/m ² totalyta	24	22	20	18
Värmekostnad/m ² totalyta	116	117	114	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	53	45	37	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	59	81	127
Soliditet (%)	77	76	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	140	310	361	324
Nettoomsättning (tkr)	1 972	1 949	1 956	1 928

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	1 040 816	156 600	0	884 216
S:a bundet eget kapital	66 088 216	156 600	0	65 931 616
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-781 001	-156 600	309 916	-934 317
Årets resultat	139 871	139 871	-309 916	309 916
S:a ansamlad förlust	-641 129	-16 729	0	-624 401
S:a eget kapital	65 447 087	139 871	0	65 307 216

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	139 871
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-624 401
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 600
summa balanserat resultat	-641 130

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-641 130
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 971 588	1 948 764
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-2 299	-1 227
Summa rörelseintäkter		1 969 289	1 947 537
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 035 022	-897 892
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 464	-113 322
Personalkostnader	Not 6	-170 927	-154 207
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-348 826	-348 826
Summa rörelsekostnader		-1 667 239	-1 514 246
RÖRELSERESULTAT		302 050	433 290
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 214	-123 438
Summa finansiella poster		-162 179	-123 374
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		139 871	309 916
ÅRETS RESULTAT		139 871	309 916

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 84 283 256	84 632 082
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	84 283 256	84 632 082
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	84 283 256	84 632 082
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 938 552	1 117 927
Summa kortfristiga fordringar	938 556	1 117 927
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	164 923	164 923
Summa kassa och bank	164 923	164 923
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 103 479	1 282 850
SUMMA TILLGÅNGAR	85 386 734	85 914 931

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 047 400	65 047 400
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 040 816	884 216
Summa bundet eget kapital		66 088 216	65 931 616
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-781 001	-934 317
Årets resultat		139 871	309 916
Summa fritt eget kapital		-641 129	-624 401
SUMMA EGET KAPITAL		65 447 087	65 307 216
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 917 500	19 842 500
Summa långfristiga skulder		18 917 500	19 842 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	420 000	290 000
Leverantörsskulder		80 429	72 892
Skatteskulder		203 550	149 550
Övriga skulder		3 378	3 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	314 791	249 396
Summa kortfristiga skulder		1 022 148	765 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 386 734	85 914 931

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	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 827 531	1 824 765
Hyror parkering	52 800	56 000
Avgift andrahandsuthyrning	91 378	68 129
Öresutjämning	-120	-131
	1 971 588	1 948 764

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	-2 299	-1 227
	-2 299	-1 227

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	59 437	58 095
	Snöröjning/sandning	2 125	1 625
	Städning entreprenad	53 946	51 696
	OVK Obl. Ventilationskontroll	6 875	0
	Hissbesiktning	1 790	1 721
	Gård	400	0
	Serviceavtal	16 258	20 678
	Förbrukningsmateriel	17 695	2 519
	Teleport/hissanläggning	1 230	1 230
	Brandskydd	0	260
		159 756	137 824
	Reparationer		
	Entré/trapphus	21 250	0
	Lås	10 966	0
	Ventilation	56 125	0
		88 341	0
	Taxebundna kostnader		
	El	49 725	46 506
	Värme	243 046	245 122
	Vatten	110 398	94 195
	Sophämtning/renhållning	60 000	60 000
		463 169	445 823
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 565	49 157
	Kabel-TV	50 041	48 938
	Bredband	115 875	115 875
		220 481	213 970
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	103 275	100 275
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 035 022	897 892

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	1 885	3 005
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Hysesförluster	0	9
	Revisionsarvode extern revisor	11 250	10 550
	Föreningskostnader	500	888
	Styrelseomkostnader	1 160	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	48
	Förvaltningsarvode	86 866	84 218
	Administration	4 143	5 734
	Korttidsinventarier	0	1 490
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 660	6 530
		112 464	113 322

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	59 525	50 030
	Löner	66 000	64 000
	Kostnadsersättningar	4 000	6 500
	Sociala kostnader	41 402	33 677
		170 927	154 207

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	348 826	348 826
		348 826	348 826

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	87 528 650	87 528 650
	Utgående anskaffningsvärde	87 528 650	87 528 650
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 896 569	-2 547 743
	Årets avskrivningar enligt plan	-348 826	-348 826
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 245 395	-2 896 569
	Planenligt restvärde vid årets slut	84 283 256	84 632 082
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 356 273	18 356 273
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark	18 200 000	12 400 000
		52 200 000	41 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 200 000	41 400 000
		52 200 000	41 400 000

Not 9	INVENTARIER		2019-12-31	2018-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		26 125	26 125	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående anskaffningsvärde		26 125	26 125	
	Ackumulerade 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		2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto		96 073	38 252	
	Klientmedel hos SBC		842 479	1 079 675	
			938 552	1 117 927	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början		884 216	760 016	
	Reservering enligt stadgar		156 600	124 200	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
	Vid årets slut		1 040 816	884 216	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag	
	Nordea	0,760 %	7 000 000	7 000 000	2022-10-19
	Nordea	0,890 %	6 500 000	6 895 000	2024-10-16
	Nordea	1,310 %	5 837 500	6 237 500	2024-02-21
	Summa skulder till kreditinstitut		19 337 500	20 132 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-420 000	-290 000	
			18 917 500	19 842 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 887 500 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	19 065	14 560
	Sociala avgifter	5 990	3 716
	Ränta	19 054	18 269
	Avgifter och hyror	150 682	152 851
	Sophämtning/renhållning	120 000	60 000
		314 791	249 396

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 8 14 2020



Sanna Gunilla Bengtsson
Vice ordförande



Otto Alexander Byman
Ledamot



Tina Anna-Karin Liselotte Hellgren
Ledamot



Jesper Erik Willy Hjelm
Ledamot



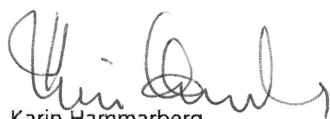
Emilia Indira Kammerfors
Ledamot



Karin Margareta Wallin
Ledamot

Lars-Ola Wortzelius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2020



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisör

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den / 2020

Sanna Gunilla Bengtsson
Vice ordförande

Otto Alexander Byman
Ledamot

Tina Anna-Karin Liselotte Hellgren
Ledamot

Jesper Erik Willy Hjelm
Ledamot

Emilia Indira Kammerfors
Ledamot

Karin Margareta Wallin
Ledamot



Lars-Ola Wortzelius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

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 2019.

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 2019-12-31 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 revisionsmed 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 2019 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.

Norrtälje 15/4 2020



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 827 000	1 827 531	1 823 000
Hyror parkering	59 000	52 800	56 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	91 378	0
Öresutjämning	0	-120	0
Övriga intäkter	0	-2 299	0
	1 886 000	1 969 289	1 879 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-61 000	-59 437	-60 000
Fastighetskötsel beställning	0	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-3 000	-2 125	-3 000
Städning entreprenad	-54 000	-53 946	-54 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-6 875	-15 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 790	-2 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-3 000
Garage	0	0	-1 000
Gård	0	-400	0
Serviceavtal	-22 000	-16 258	-21 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-17 695	-2 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 230	-2 000
Brandskydd	-1 000	0	0
	-150 000	-159 756	-164 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-31 000	0	-44 000
Entré/trapphus	0	-21 250	0
Lås	0	-10 966	0
Ventilation	0	-56 125	0
	-31 000	-88 341	-44 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-63 000	0	0
	-63 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-49 000	-49 725	-44 000
Värme	-256 000	-243 046	-249 000
Vatten	-95 000	-110 398	-78 000
Sophämtning/renhållning	-63 000	-60 000	-68 000
	-463 000	-463 169	-439 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-52 000	-54 565	-47 000
Kabel-TV	-51 000	-50 041	-51 000
Bredband	-121 000	-115 875	-121 000
	-224 000	-220 481	-219 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-103 342	-103 275	-102 000
	-103 342	-103 275	-102 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-4 000	-1 885	-4 000
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-11 250	-11 000
Föreningskostnader	-1 000	-500	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-1 160	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-89 000	-86 866	-86 000
Administration	-7 000	-4 143	-9 000
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 660	-7 000
	-120 000	-112 464	-122 000
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-64 000	-66 000	-66 000
Styrelsearvode	-80 000	-59 525	-60 000
Kostnadsersättning skattefri	0	-4 000	0
Arbetsgivaravgifter	-46 000	-41 402	-39 589
	-190 000	-170 927	-165 589
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-349 000	-348 826	-349 000
	-349 000	-348 826	-349 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 693 342	-1 667 239	-1 604 589
RÖRELSERESULTAT	192 658	302 050	274 411
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	35	0
Låneräntor	-200 000	-161 857	-177 000
Räntekostnader skattekonto	0	-148	0
Övriga räntekostnader	0	-209	0
	-200 000	-162 179	-177 000
RESULTAT	-7 342	139 871	97 411

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE