

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fålhagen 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Karl Andreas Bengtsson	Ledamot
Jennifer Anita Jacobsson	Ledamot
Anna Sigrid Alma Lindell Hjertstedt	Ledamot
Karin Margareta Wallin	Ledamot
Anna Magdalena Wennström	Ledamot
Johanna Louise Vilhelmsson	Ledamot
Lars-Ola Wortzelius	Ledamot

Emelie Kerstin Ingrid Molén Eskhult	Suppleant
Kajsa Anna Ulrika Wahlstedt	Suppleant
Karin Elisabeth Hammarberg	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2014-05-13. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fålhagen 7:32	20060503	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsförsäkring för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärmning.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 - 2007 och består av ett flerbostadshus.

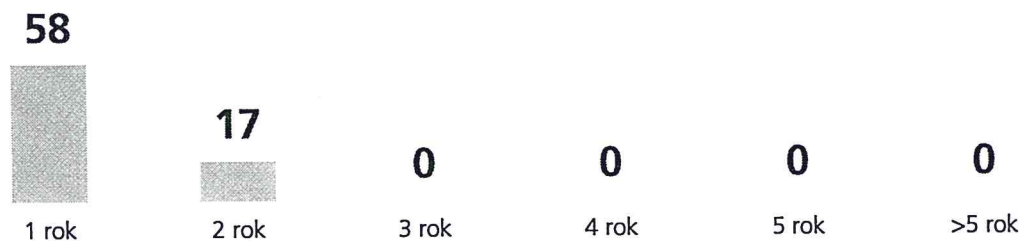
Fastighetens värdeår är 2007.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
UBC	Fastighetsskötsel
Uppsala städ AB	Städunderhåll av gemensamma utrymmen
KONE	Hisservice
Protectus	Parkeringsvakt
Securitas Strörningsjour	Ordning och juridisk konsultation
Brf Vaksala 55	Sophushantering
Swesafe	Nyckelhantering
Vattenfall	El och fjärrvärme
ComHem	Internetband, Tv och Telefoni

Övrig information

Adressen till föreningens hemsida är www.falshagen.bostadsraterna.se

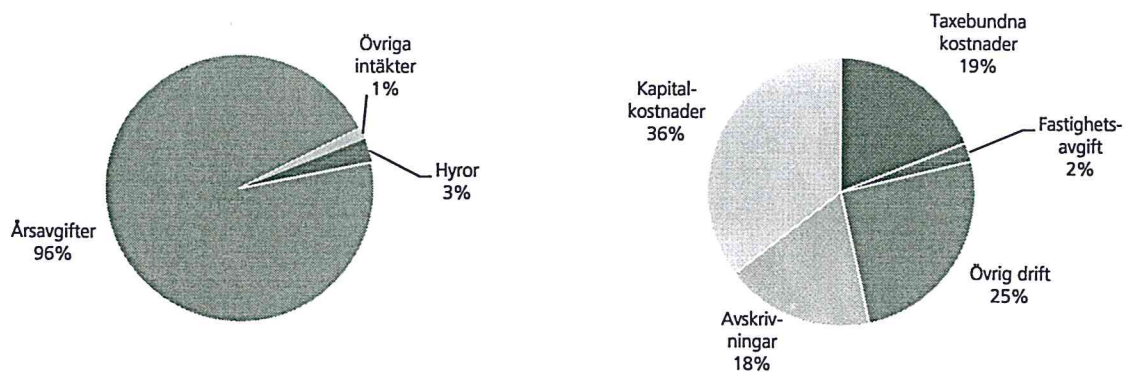
Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	939 214	471 973
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 836 130	1 808 526
Finansiella intäkter	1 085	1 483
Minskning korta fordringar	843	65 047
Ökning av korta skulder	0	260 595
	1 838 058	2 135 651
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	919 191	914 174
Finansiella kostnader	708 420	754 236
Minskning av korta skulder	149 826	0
	1 777 437	1 668 410
KASSA VID ÅRETS SLUT	999 835	939 214
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	60 621	467 241

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningens stadgar ändrades genom stämmobeslut rörande i vilka fall andelsägande får nekas samt att en andrahandsupplåtelseavgift får tas ut av föreningen.

I maj besökte miljöförvaltningen huset för tillsyn av egenkontroll för fastighetsägare enligt miljöbalken, vilken var utan anmärkning.

En radonmätning genomfördes under hösten, med resultat långt under föreskrivna mätvärden. Resultatet har rapporterats till kommunens miljöförvaltning.

I december lades ett av de tre lån som finns på fastigheten om då bindningstiden löpte ut. Lånet, som tidigare fanns hos SBAB, lades om hos Nordea.

Under år 2014 tecknade föreningen avtal med comhem för kollektivt bredband, som från 1 jan 2015 ingår i årsavgiften.

Styrelsen fattade beslut om 4 % höjning av årsavgiften från och med 1 jan 2015.

I och med nya regler rörande avskrivning lades avskrivningsplanen om till linjär på 0,5 %.

Under året skickades två medlemsutskick ut till medlemmarna i föreningen.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st

Överlåtelser under året: 14 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 26 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 131 st

Förändring från föregående år:

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	841	841	841	731
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 771	10 771	10 771	10 771
Elkostnad/m ² totalyta	20	22	21	33
Värmekostnad/m ² totalyta	94	116	117	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	60	57	41	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	339	361	367	308
Soliditet (%)	74	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-146	-70	23	-125
Nettoomsättning (tkr)	1 813	1 808	1 799	1 576

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 089 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-145 529
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-951 217
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 400
summa ansamlad förlust	-1 222 146

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 222 146
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 811 249	1 807 605
Övriga rörelseintäkter	Not 2	24 882	922
		1 836 130	1 808 526
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-142 862	-168 111
Driftkostnader	Not 4	-592 012	-599 123
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 089	-104 284
Personalkostnader	Not 6	-72 228	-42 656
Avskrivningar	Not 7	-355 133	-211 572
		-1 274 324	-1 125 746
RÖRELSERESULTAT		561 806	682 780
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 085	1 483
Räntekostnader		-708 420	-754 236
		-707 335	-752 753
ÅRETS RESULTAT		-145 529	-69 973

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	86 027 385	86 377 293
Maskiner och inventarier	Not 9	6 531	11 756
		86 033 917	86 389 050
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 033 917	86 389 050
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2 110	0
SBC Klientmedel i SHB		896 508	0
Övriga fordringar		56 615	5 982
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	53 586
		955 233	59 568
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		103 327	103 187
SBC klientmedel i SHB		0	836 027
		103 327	939 214
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 058 560	998 782
SUMMA TILLGÅNGAR		87 092 477	87 387 832

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 047 400	65 047 400
Fond för yttre underhåll	Not 12	397 466	272 066
		65 444 866	65 319 466
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-1 076 617	-881 245
Årets resultat		-145 529	-69 973
		-1 222 146	-951 217
SUMMA EGET KAPITAL		64 222 720	64 368 249
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	22 500 000	22 500 000
		22 500 000	22 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		91 223	71 904
Skatteskulder		90 975	45 375
Övriga kortfristiga skulder		3 400	12 343
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	184 159	389 962
		369 757	519 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 092 477	87 387 832
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 13	22 500 000	22 500 000
Varav i eget förvar		0	0
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 År	200 år
Inventarier	5 År	5 År

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

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	1 757 249	1 757 249
	Hyror parkering moms	400	13 200
	Hyror parkering	53 600	37 156
		1 811 249	1 807 605

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Avgift andrahandsuthyrning	1 110	0
	Öresutjämning	200	202
	Övriga intäkter	23 572	720
		24 882	922

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	71 499	51 252
	Snöröjning/sandning	1 282	2 126
	Städning entreprenad	48 758	48 036
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	16 875
	Hissbesiktning	1 488	1 468
	Myndighetstillsyn	1 879	0
	Gemensamma utrymmen	0	400
	Serviceavtal	10 905	10 686
	Förbrukningsmateriel	1 585	1 324
	Störningsjour och larm	2 775	5 045
		140 171	137 212
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	274
	Sophantering/återvinning	1 494	0
	Lås	574	16 635
	Värmeanläggning/undercentral	623	2 490
	Ventilation	0	11 500
		2 691	30 899
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	142 862	168 111

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	41 189	45 118
	Värme	196 009	241 637
	Vatten	125 330	120 100
	Sophämtning/renhållning	13 865	34 173
	Grovsopor	333	0
		376 726	441 027
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 913	39 351
	Samfällighetsavgift	333	0
	Kabel-TV	115 440	73 370
		169 686	112 721
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 600	45 375
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	592 012	599 123

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	619	750
	Inkassering avgift/hyra	2 400	2 400
	Hysesförluster	1	4
	Revisionsarvode extern revisor	163	8 150
	Föreningskostnader	0	861
	Styrelseomkostnader	0	279
	Fritids och Trivselkostnader	0	48
	Förvaltningsarvode	73 974	72 222
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 825
	Administration	6 632	7 645
	Konsultarvode	15 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 800	6 100
		112 089	104 284

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	59 372	33 615
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	2 100	0
	Sociala kostnader	10 756	9 041
		72 228	42 656

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	349 908	206 347
	Inventarier	5 225	5 225
		355 133	211 572

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
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	-1 151 357	-945 010
	Årets avskrivningar enligt plan	-349 908	-206 347
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 501 265	-1 151 357
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 356 273	18 356 273
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark	9 800 000	9 800 000
		41 800 000	41 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	41 800 000	41 800 000
		41 800 000	41 800 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
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	-14 369	-9 144
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 225	-5 225
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-19 594	-14 369
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 531	11 756

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	13 235
	Kabel-TV	0	18 741
	Fastighetsskötsel	0	13 281
	Vatten	0	8 329
		0	53 586

Not 11 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	397 466	125 400	0	272 066
S:a bundet eget kapital	65 444 866	125 400	0	65 319 466
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 076 617	-125 400	-69 973	-881 245
Årets resultat	-145 529	-145 529	69 973	-69 973
S:a ansamlad förlust	-1 222 146	-270 929	0	-951 217
S:a eget kapital	64 222 720	-145 529	0	64 368 249

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	272 066	146 666
Reservering enligt stadgar	125 400	125 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	397 466	272 066

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	
SBAB	2,790 %	7 500 000	7 500 000	2016-10-12
Nordea	1,350 %	7 500 000	7 500 000	2017-11-15
SBAB	3,450 %	7 500 000	7 500 000	2015-12-04
Summa skulder till kreditinstitut		22 500 000	22 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		22 500 000	22 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 500 000 kr.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2014-12-31

2013-12-31

El	0	4 288
Värme	0	30 759
Sophämtning	0	9 994
Extern revisor	0	10 000
Arvoden	21 312	10 000
Sociala avgifter	4 368	3 142
Ränta	7 594	187 719
Snöröjning	0	1 313
Avgifter och hyror	150 885	132 747
	184 159	389 962

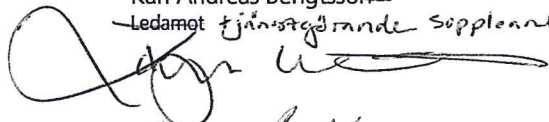
Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 4/5 2015

~~Kajsa Wahlstedt~~

~~Karl Andreas Bengtsson~~

~~Ledamot tjänstgörande suppleant~~



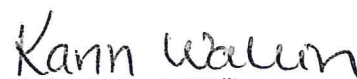
Anna Sigrid Alma Lindell Hjertstedt

Ledamot



Jennifer Anita Jacobsson

Ledamot



Karin Margareta Wallin

Ledamot



Anna Magdalena Wennström

Ledamot



Johanna Louise Vilhelmsson

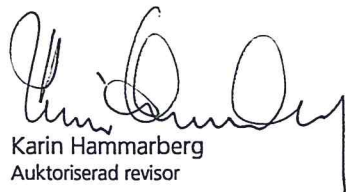
Ledamot



Lars-Ola Wortzelius

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2015



Karin Hammarberg

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fålhagen 14
Org.nr 769614-3416

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fålhagen 14 för räkenskapsåret 2014.

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 2014-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fålhagen för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

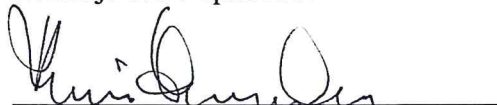
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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 7 april 2015



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor