

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fålhagen 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2016 och 2035.
- 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 2014-07-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anna Malin Fredrika Backman	Ledamot
Sanna Gunilla Bengtsson	Ledamot
Carl Edward Gleisner	Ledamot
Erik Mattias Lindberg	Ledamot
Dan Mikael Owe Nilsson	Ledamot
Karin Margareta Wallin	Ledamot
Lars-Ola Wortzelius	Ledamot

Gunta Celma	Suppleant
Britt Lisbeth Höddelius	Suppleant
Ali Inan El-Naggar	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Malin Fredrika Backman, Sanna Gunilla Bengtsson, Gunta Celma, Carl Edward Gleisner, Britt Lisbeth Höddelius, Ali Inan El-Naggar, Erik Mattias Lindberg, Dan Mikael Owe Nilsson, Karin Margareta Wallin och Lars-Ola Wortzelius.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karin Hammarberg

Ordinarie Extern

Hammarbergs Revisionsbyrå

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-10.

Extra föreningsstämma hölls 2017-05-29. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fålhagen 7:32	20060503	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.

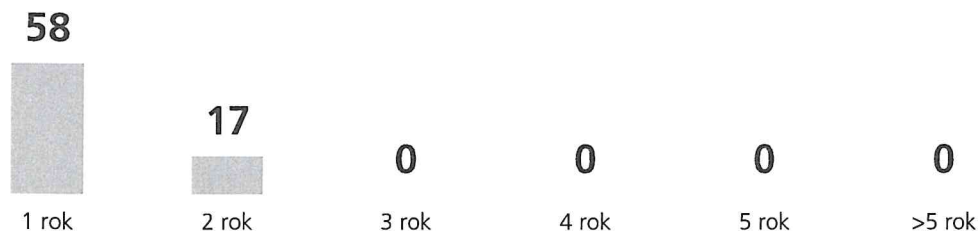
Värdeåret är 2007.

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 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

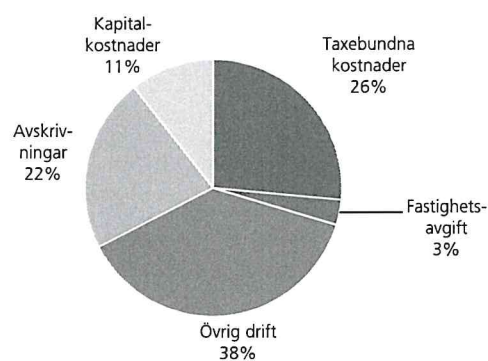
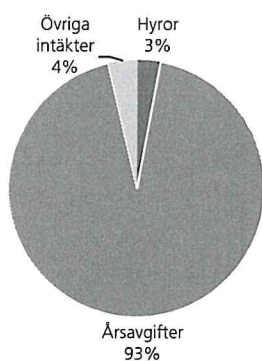
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
UBC	Fastighetsskötsel och ventilationservice
Uppsala städ AB	Städunderhåll av gemensamma utrymmen
KONE	Hisservice
Protectus	Parkeringsvakt
Securitas Strörningsjour	Ordning och juridisk konsultation
Brf Vaksala 55	Sophushantering
Certego	Nyckelhantering
Vattenfall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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 966 857	1 415 351
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 958 032	1 953 066
Finansiella intäkter	54	111
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 584
Ökning av kortfristiga skulder	194 554	15 538
	2 152 641	1 980 299
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 079 017	1 012 781
Finansiella kostnader	169 191	266 013
Ökning av kortfristiga fordringar	87 255	0
Minskning av långfristiga skulder	1 650 000	150 000
	2 985 463	1 428 794
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 134 035	1 966 857
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-832 822	551 506

*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 1 315 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 2017 (sista halvan verksamhetsåret 2016)

Stadgeändring på grund av lagändring om kallelse beslutad vid extrastämma. Posten vice-vård tillkom.

Portkod byttes.

Lagt om ett lån.

Händelser under andra delen av räkenskapsåret 2017 (första halvan verksamhetsåret 2017)

Beslut om att märka upp markplanets ytterdörrar med lägenhetsbokstav.

Amorterat på våra lån utöver den ordinära amorteringen.

Lagt om två lån.

Två medlemsutskick under våren och två stycken under våren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st

Överlåtelser under året: 18 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 27 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 145 st

Tillkommande medlemmar: 37 st

Avgående medlemmar: 40 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 141 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	875	875	875	841
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 909	10 699	10 771	10 771
Elkostnad/m ² totalyta	20	18	21	20
Värmekostnad/m ² totalyta	114	116	113	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	45	44	60
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	127	286	339
Soliditet (%)	75	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	361	324	89	-146
Nettoomsättning (tkr)	1 956	1 928	1 907	1 813

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	760 016	124 200	-11 250	647 066
S:a bundet eget kapital	65 807 416	124 200	-11 250	65 694 466
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 171 170	-124 200	335 501	-1 382 471
Årets resultat	361 053	361 053	-324 251	324 251
S:a ansamlad förlust	-810 117	236 853	11 250	-1 058 220
S:a eget kapital	64 997 299	361 053	0	64 636 246

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	361 053
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 046 970
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-124 200
summa balanserat resultat	-810 117

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-810 117
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 956 350	1 927 602
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 682	25 464
Summa rörelseintäkter		1 958 032	1 953 066
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-821 894	-817 836
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 946	-108 389
Personalkostnader	Not 6	-130 177	-86 556
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-348 826	-350 132
Summa rörelsekostnader		-1 427 843	-1 362 913
RÖRELSERESULTAT		530 190	590 153
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 191	-266 013
Summa finansiella poster		-169 137	-265 902
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		361 053	324 251
ÅRETS RESULTAT		361 053	324 251

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	84 980 908	85 329 734
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		84 980 908	85 329 734
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 980 908	85 329 734
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 049 297	1 883 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	88 505	0
Summa kortfristiga fordringar		1 137 802	1 883 569
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		128 130	127 930
Summa kassa och bank		128 130	127 930
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 265 932	2 011 499
SUMMA TILLGÅNGAR		86 246 840	87 341 233

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 047 400	65 047 400
Fond för yttre underhåll	Not 12	760 016	647 066
Summa bundet eget kapital		65 807 416	65 694 466
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 171 170	-1 382 471
Årets resultat		361 053	324 251
Summa fritt eget kapital		-810 117	-1 058 220
SUMMA EGET KAPITAL		64 997 299	64 636 246
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	20 095 000	22 050 000
Summa långfristiga skulder		20 095 000	22 050 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	605 000	300 000
Leverantörsskulder		219 649	53 195
Skatteskulder		96 825	94 125
Övriga skulder		9 544	13 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	223 523	193 686
Summa kortfristiga skulder		1 154 540	654 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 246 840	87 341 233

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	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Inventarier	Fullt avskrivet	Fullt avskrivet

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 827 531	1 827 531
Hyror parkering moms	2 000	0
Hyror parkering	56 000	53 600
Avgift andrahandsuthyrning	70 966	46 669
Öresutjämning	-147	-197
	1 956 350	1 927 602

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	1 682	25 464
	1 682	25 464

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	56 906	55 406
	Snöröjning/sandning	1 750	1 750
	Städning entreprenad	51 342	50 292
	Hissbesiktning	1 606	1 580
	Gemensamma utrymmen	0	5 762
	Serviceavtal	19 535	19 750
	Förbrukningsmateriel	2 966	2 330
	Teleport/hissanläggning	1 231	0
	Brandskydd	0	880
		135 336	137 750
	Reparationer		
	VVS	0	4 534
	Hiss	2 177	0
	Mark/gård/utemiljö	0	5 875
	Skador/klotter/skadegörelse	3 750	0
		5 927	10 409
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	11 250
		0	11 250
	Taxebundna kostnader		
	El	41 697	37 921
	Värme	238 804	243 271
	Vatten	77 265	93 194
	Sophämtning/renhållning	64 959	29 597
		422 726	403 983
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 620	43 710
	Kabel-TV	48 136	51 944
	Bredband	115 875	111 240
		208 631	206 894
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 275	47 550
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	821 894	817 836

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	3 337	1 140
	Inkassering avgift/hyra	1 275	3 825
	Hysesförluster	0	0
	Övriga förluster	5 745	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 288	10 113
	Föreningskostnader	500	500
	Styrelseomkostnader	2 660	0
	Förvaltningsarvode	81 158	78 993
	Administration	6 737	7 418
	Korttidsinventarier	8 606	0
	Tidningar facklitteratur	240	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 400	6 400
		126 946	108 389

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 912	61 253
	Löner	45 800	0
	Kostnadsersättningar	2 500	7 100
	Sociala kostnader	30 965	18 203
		130 177	86 556

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	348 826	348 826
	Inventarier	0	1 306
		348 826	350 132

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-2 198 917	-1 850 091
	Årets avskrivningar enligt plan	-348 826	-348 826
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 547 743	-2 198 917
	Planenligt restvärde vid årets slut	84 980 908	85 329 734
	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	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	-24 819
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-1 306
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 125	-26 125
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	0	7 705
	Skattekonto	43 392	36 928
	Klientmedel hos SBC	1 005 905	1 838 927
		1 049 297	1 883 560
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Sophämtning/renhållning	88 505	0
		88 505	0
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	647 066	522 866
	Reservering enligt stadgar	124 200	124 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-11 250	0
	Vid årets slut	760 016	647 066

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,600 %	7 000 000	7 500 000	2019-11-13
Nordea	0,490 %	7 350 000	7 500 000	2018-10-12
Nordea	0,580 %	6 350 000	7 350 000	2018-12-05
Summa skulder till kreditinstitut		20 700 000	22 350 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-605 000	-300 000	
		20 095 000	22 050 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 935 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÅKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	20 608	0
Sociala avgifter	7 624	0
Ränta	16 232	18 528
Avgifter och hyror	179 059	175 158
	223 523	193 686

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ett lån planeras att läggas om under början av året 2018. I övrigt inga större planerade arbeten.

Styrelsens underskrifter

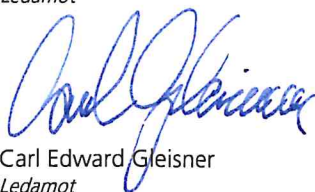
UPPSALA den 30/4 2018



Anna Malin Fredrika Backman
Ledamot



Sanna Gunilla Bengtsson
Ledamot



Carl Edward Gleisner
Ledamot



Erik Mattias Lindberg
Ledamot

Dan Mikael Owe Nilsson
Ledamot



Karin Margareta Wallin
Ledamot

Lars-Ola Wortzelius
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2018



Karin Hammarberg
Extern 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 2017.

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 2017-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2017 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

försvärlig 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 den 4 maj 2018



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor