

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fålhagen 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

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

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fålhagen 7:32	20060503	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Allians.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 - 2007 och består av 1 flerbostadshus.

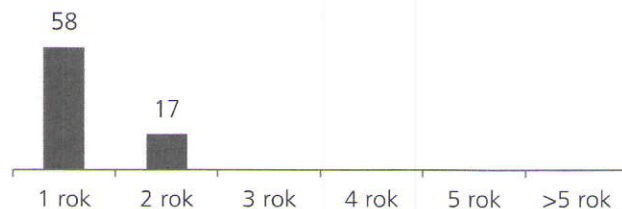
Fastighetens värdeår är 2007.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status Förvaltning

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

Medlemmar

Medlemslägenheter: 75 st.
Överlåtelse under året: 12 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 23 st.

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

Styrelsen

Karl Andreas Bengtsson	Ordförande
Maria Evelina Nyström	Sekreterare
Andrea Yvonne Sjöberg	Kassör
Joakim Magnus Wahlstedt	Ledamot
Jennifer Anita Jacobsson	Ledamot
Eva Sofie Kieri	Ledamot
Karin Margareta Wallin	Ledamot
Anna Sigrd Alma Lindell Hjertstedt	Suppleant
Jonas Emanuel Olofsson	Suppleant
Lars-Ola Wortzelius	Suppleant
Karin Elisabeth Hammarberg	Revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Margareta Wallin, Lars-Ola Wortzelius, Eva Sofie Kieri, Maria Evelina Nyström, Karl Andreas Bengtsson, Jennifer Anita Jacobsson, Andrea Yvonne Sjöberg, Joakim Magnus Wahlstedt, Anna Sigrd Alma Lindell Hjertstedt och Jonas Emanuel Olofsson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Oskar Eliasson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-07.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Driften har sköts som vanligt under räkenskapsåret.

Vid årsstämman i maj röstades det nya stadgeförslaget igenom. Under året har en ny hemsida för föreningen skapats med ett brett utbud av information för våra medlemmar samt för folk som är intresserade av att flytta till huset.

Under året skickades fyra medlemsutskick ut till medlemmarna i föreningen.

I april utfördes en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och dokumentationen finns på föreningens nya hemsida. I december lades en tredjedel av lånet på fastigheten om då bindningstiden löpte ut.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Övrig information

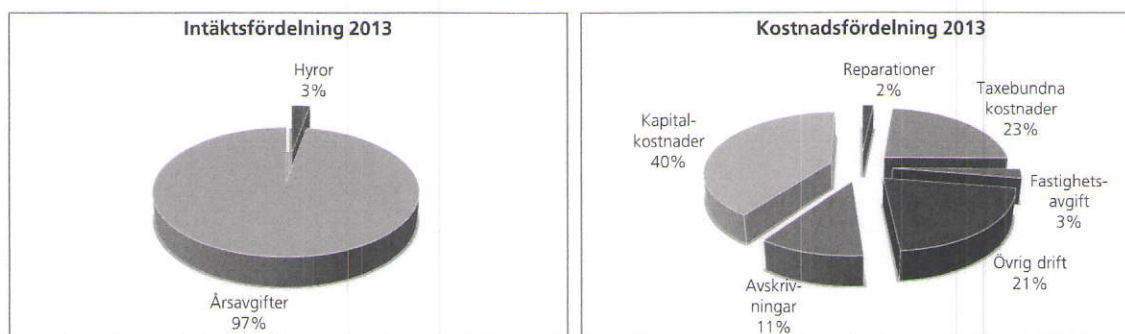
Under året har totalt nio stycken lägenheter sålts i föreningen.

Adressen till föreningens nya hemsida är: www.falhagen.bostadsraterna.se

Föreningens ekonomi

Under året gjordes inga avgiftsförändringar då en avgiftshöjning på 15% gjordes 2011 samt att styrelsen under året lyckats sänka lånekostnaderna för föreningen. Styrelsen har för stunden inga planer på att förändra årsavgifterna i föreningen.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 089 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	841	841	731	731
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 771	10 771	10 771	10 771
Elkostnad/m ² totalyta	22	21	33	19
Värmekostnad/m ² totalyta	116	117	100	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	57	41	37	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	361	367	308	199

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-69 973
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-755 844
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 400
summa ansamlad förlust	-951 217

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-951 217
----------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 807 605	1 798 648
Övriga rörelseintäkter		922	6 782
		1 808 526	1 805 430

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-137 212	-120 920
Reparationer		-30 899	-8 775
Taxebundna kostnader		-441 027	-402 436
Övriga driftskostnader		-112 721	-109 773
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-45 375	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-104 284	-154 920
Personalkostnader		-42 656	-26 729
Avskrivningar		-211 572	-205 562
		-1 125 746	-1 029 114

RÖRELSERESULTAT

682 780 **776 316**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		1 483	12 900
Räntekostnader		-754 236	-766 424
		-752 753	-753 524

ÅRETS RESULTAT

-69 973 **22 792**

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	86 377 293	86 583 640
Maskiner och inventarier	Not 4	11 756	16 981
		86 389 050	86 600 622
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 389 050	86 600 622
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 002
Övriga fordringar		5 982	79 579
Förutbetalda kostnader	Not 5	53 586	44 034
		59 568	124 615
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		103 187	102 597
SBC klientmedel i SHB		836 027	369 376
		939 214	471 973
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		998 782	596 588
SUMMA TILLGÅNGAR		87 387 832	87 197 210

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		65 047 400	65 047 400
Fond för yttre underhåll	Not 7	272 066	146 666
		65 319 466	65 194 066
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-881 245	-778 637
Årets resultat		-69 973	22 792
		-951 217	-755 844
SUMMA EGET KAPITAL		64 368 249	64 438 222
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	22 500 000	22 500 000
		22 500 000	22 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		71 904	57 074
Skatteskulder		45 375	0
Övriga kortfristiga skulder		12 343	8 938
Upplupna kostnader	Not 9	257 215	73 391
Förutbetalda avgifter och hyror		132 747	119 586
		519 583	258 988
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		87 387 832	87 197 210
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	22 500 000	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.

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

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	75 år	75 år

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 757 249	1 757 298
Hyresintäkter	50 356	41 350
	1 807 605	1 798 648

Not 2		
RÖRELSSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	51 252	50 000
Snöröjning/sandning	2 126	1 501
Städning entreprenad	48 036	47 326
Städning enligt beställning	0	2 092
OVK Obl. Ventilationskontroll	16 875	0
Hissbesiktning	1 468	1 394
Bevakning	0	2 565
Gemensamma utrymmen	400	478
Gård	0	300
Serviceavtal	10 686	10 356
Förbrukningsmateriel	1 324	3 540
Störningsjour och larm	5 045	0
Brandskydd	0	1 368
	137 212	120 920

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	299
Gemensamma utrymmen	274	0
Lås	16 635	4 088
Värmeanläggning/undercentral	2 490	0
Ventilation	11 500	4 388
	30 899	8 775

Fortsättning Not 2	2013	2012
Taxebundna kostnader		
El	45 118	44 715
Värme	241 637	243 763
Vatten	120 100	85 281
Sophämtning/renhållning	34 173	28 677
	441 027	402 436
Övriga driftskostnader		
Försäkring	39 351	38 529
Kabel-TV	73 370	71 244
	112 721	109 773
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 375	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	750	0
Juridiska åtgärder	0	17 750
Inkassering avgift/hyra	2 400	5 000
Hysesförluster	4	13
Revisionsarvode extern revisor	8 150	11 013
Föreningskostnader	861	0
Styrelseomkostnader	279	40
Fritids och Trivselkostnader	48	1 005
Förvaltningsarvode	72 222	70 798
Förvaltningsarvoden övriga	5 825	2 200
Administration	7 645	4 751
Konsultarvode	0	36 250
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 100	6 100
	104 284	154 920
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	33 615	21 652
Sociala kostnader	9 041	5 077
	42 656	26 729
Avskrivningar		
Byggnad	206 347	200 337
Inventarier	5 225	5 225
	211 572	205 562
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 125 746	1 029 114

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	87 528 650	87 528 650
Utgående anskaffningsvärde	87 528 650	87 528 650
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-945 010	-744 673
Årets avskrivningar enligt plan	-206 347	-200 337
Utgående avskrivning enligt plan	-1 151 357	-945 010
Planenligt restvärde vid årets slut	86 377 293	86 583 640
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	18 356 273	18 356 273
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	9 800 000	7 800 000
	41 800 000	36 800 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	41 800 000	36 800 000
	41 800 000	36 800 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
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	-9 144	-3 919
Årets avskrivningar enligt plan	-5 225	-5 225
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 369	-9 144
Redovisat restvärde vid årets slut	11 756	16 981
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	13 235	12 881
Kabel-TV	18 741	18 340
Fastighetsskötsel	13 281	12 813
Vatten	8 329	0
	53 586	44 034

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	65 047 400	0	0	65 047 400
Fond för yttre underhåll	272 066	125 400	0	146 666
Summa bundet eget kapital	65 319 466	125 400	0	65 194 066
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-881 245	-125 400	22 792	-778 637
Årets resultat	-69 973	-69 973	-22 792	22 792
Summa ansamlad förlust	-951 217	-195 373	0	-755 844
Summa eget kapital	64 368 249	-69 973	0	64 438 222

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	146 666	109 866
Reservering enligt stadgar	125 400	36 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	272 066	146 666

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	2,790 %	7 500 000	7 500 000	2013-12-04
SBAB	3,350 %	7 500 000	7 500 000	2014-12-04
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 9

UPPLUPNA KOSTNADER

El
Värme
Sophämtning
Extern revisor
Arvoden
Sociala avgifter
Ränta
Snöröjning

2013-12-31

2012-12-31

4 288	4 266
30 759	40 598
9 994	0
10 000	12 000
10 000	14 120
3 142	2 407
187 719	0
1 313	0
257 215	73 391

UPPSALA den 28 / 4 2014


Karl Andreas Bengtsson
Ordförande

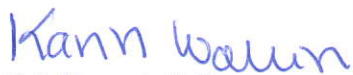

Maria Evelina Nyström
Sekreterare


Andrea Yvonne Sjöberg
Kassör


Jennifer Anita Jacobsson
Ledamot


Eva Sofie Kieri
Ledamot


Joakim Magnus Wahlstedt
Ledamot


Karin Margareta Wallin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Karin Hammarberg
Extern revisor