

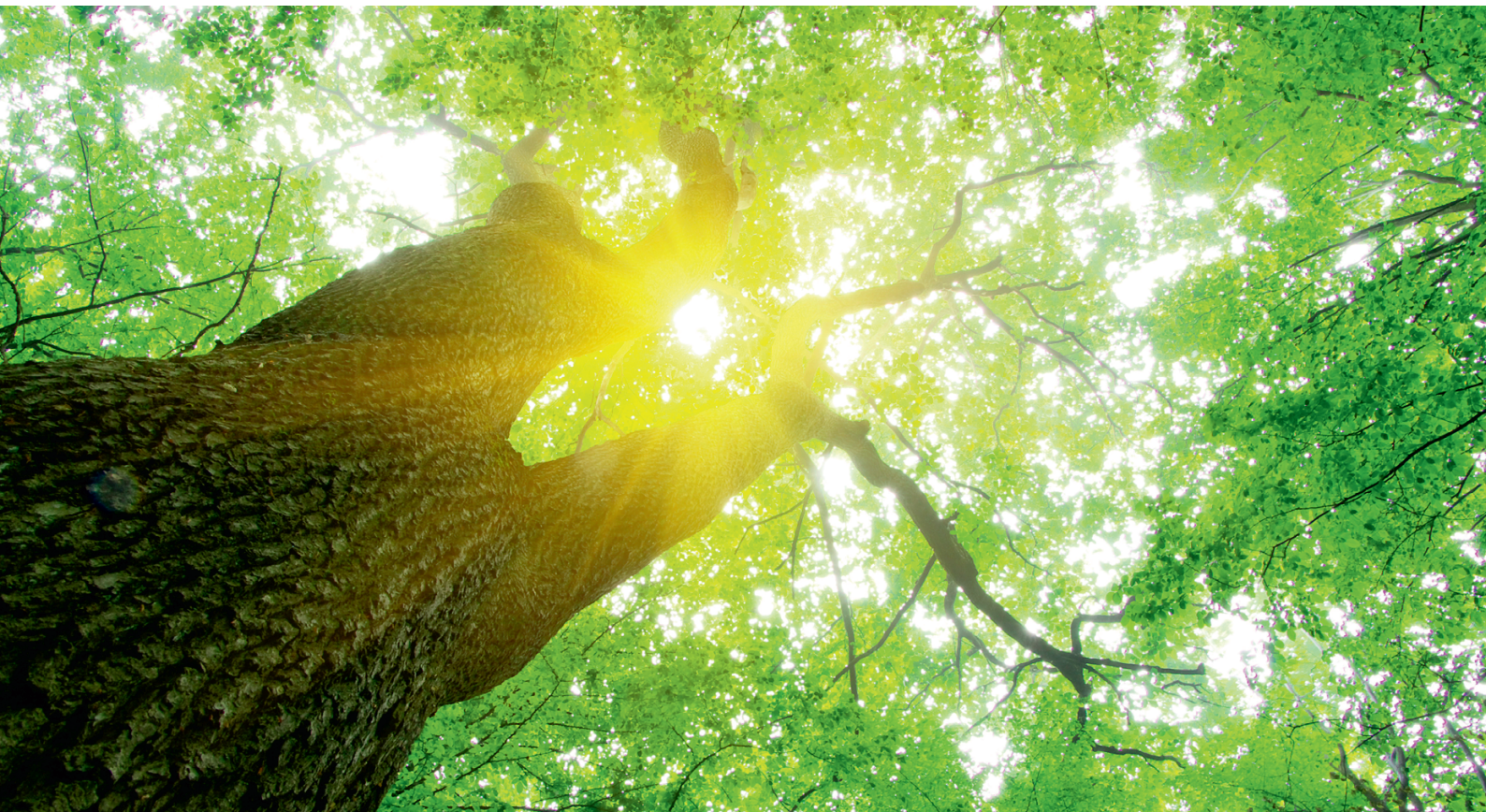


# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Fålhagen 14





# 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fålhagen 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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

Otto Byman	Ordförande
Nadia Chache	Ledamot
Jesper Erik Willy Hjelm	Ledamot
Emilia Kammerfors	Ledamot
Ebba Amanda Söderman	Ledamot
Karin Margareta Wallin	Ledamot
Lars-Ola Wortzelius	Ledamot

Nathalie Maria Levenfalk	Suppleant
Moa Anna Elisabeth Nordin Hagen	Suppleant
Wilhelm Sjödin	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Otto Byman, Nadia Chache, Jesper Erik Willy Hjelm, Emilia Kammerfors, Nathalie Maria Levenfalk, Moa Anna Elisabeth Nordin Hagen, Wilhelm Sjödin, Ebba Amanda Söderman, Karin Margareta Wallin och Lars-Ola Wortzelius.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Karin Hammarberg

Ordinarie Extern

Hammarbergs Revisionsbyrå

### Valberedning

Karin Wallin

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-06.

Extra föreningsstämma hölls 2021-04-06. Extra stämma med anledning av beslut om reviderade stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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.

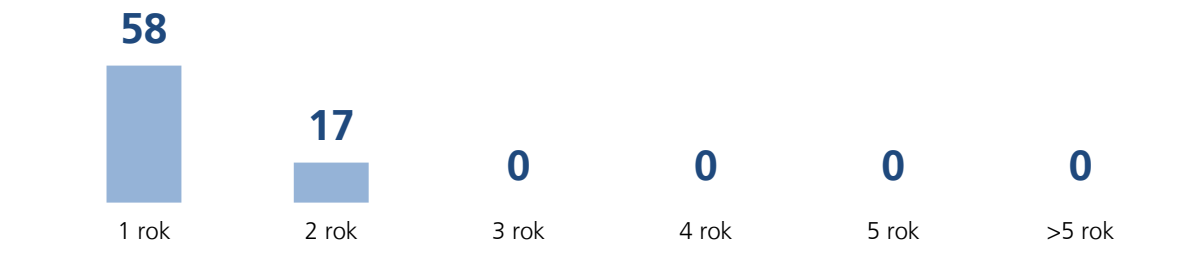
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 089 m<sup>2</sup>, varav 2 089 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### 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:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
OVK	2019	Godkänd för 6 år framåt

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

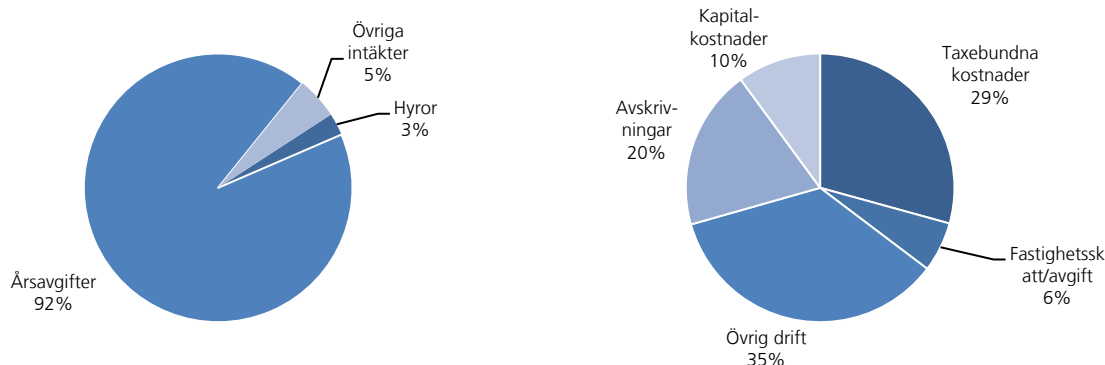
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
SBC	Ekonomisk förvaltning
UBC	Fastighetsskötsel och ventilationsservice
KONE	Hisservice
Protectus	Parkeringsvakt
Securitas Strörningsjour	Ordning och juridisk konsultation
HSB Törnrosen 405	Sophushantering
Certego	Nyckelhantering
Vattenfall	El och fjärrvärme
Tele2	Bredband, Tv och Telefoni
Folksam	Fastighetsförsäkring
Städservice i Uppsala AB	Fastighetsstädning

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 051 423</b>	<b>1 007 402</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 980 383	1 955 911
Finansiella intäkter	83	0
	<b>1 980 467</b>	<b>1 955 911</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 276 339	1 255 155
Finansiella kostnader	181 483	185 595
Ökning av kortfristiga fordringar	7 007	5 991
Minskning av långfristiga skulder	420 000	420 000
Minskning av kortfristiga skulder	59 596	45 148
	<b>1 944 424</b>	<b>1 911 890</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 087 465</b>	<b>1 051 423</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>36 042</b>	<b>44 021</b>

\*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 1 459 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 2021)

- ComHem slogs ihop med Tele2
- två medlemsutskick. Ett i oktober och ett i december
- nya skyltar på fasaden med lägenhetsnummer
- nya reviderade stadgar
- soppåsar och kärll för kompostering har levererats och tagits i bruk
- beviljat tillstånd till fyra medlemmar som ville sätta upp markiser

(maj-december 2021)

- två medlemsutskick. Ett i april och ett i maj
- portens dörrhandtag har lagats

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st

Överlåtelse under året: 14 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 28 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 138

Tillkommande medlemmar: 27

Avgående medlemmar: 27

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 138

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	875	875	875	874
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 855	9 056	9 257	9 637
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	21	24	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	119	114	116	117
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	82	79	53	45
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	87	89	78	59
Soliditet (%)	78	77	77	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	174	166	140	310
Nettoomsättning (tkr)	1 980	1 956	1 972	1 949

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 089 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	65 047 400	0	0	65 047 400
Fond för yttre underhåll	1 354 016	156 600	0	1 197 416
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>66 401 416</b>	<b>156 600</b>	<b>0</b>	<b>66 244 816</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-787 995	-156 600	166 334	-797 729
Årets resultat	173 819	173 819	-166 334	166 334
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-614 176</b>	<b>17 219</b>	<b>0</b>	<b>-631 395</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>65 787 240</b>	<b>173 819</b>	<b>0</b>	<b>65 613 421</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	173 819
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-631 396
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-614 177</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-614 177</b>
----------------------------------	-----------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 980 383	1 955 911
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 980 383</b>	<b>1 955 911</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-984 229	-968 931
Övriga externa kostnader	Not 4	-124 251	-111 641
Personalkostnader	Not 5	-167 859	-174 583
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-348 826	-348 826
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 625 165</b>	<b>-1 603 981</b>
<b>RÖELSERESULTAT</b>		<b>355 219</b>	<b>351 929</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 483	-185 595
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-181 400</b>	<b>-185 595</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>173 819</b>	<b>166 334</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>173 819</b>	<b>166 334</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 7,12	83 585 604	83 934 430
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>83 585 604</b>	<b>83 934 430</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>83 585 604</b>	<b>83 934 430</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 031 617	988 568
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 031 617</b>	<b>988 568</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		164 923	164 923
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>164 923</b>	<b>164 923</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 196 540</b>	<b>1 153 491</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 782 144</b>	<b>85 087 921</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		65 047 400	65 047 400
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 354 016	1 197 416
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>66 401 416</b>	<b>66 244 816</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-787 995	-797 729
Årets resultat		173 819	166 334
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-614 176</b>	<b>-631 395</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>65 787 240</b>	<b>65 613 421</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 497 500	18 497 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 497 500</b>	<b>18 497 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 000 000	420 000
Leverantörsskulder		92 170	79 965
Skatteskulder		216 600	210 450
Övriga skulder		16 373	2 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	172 260	264 373
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 497 404</b>	<b>976 999</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 782 144</b>	<b>85 087 921</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 827 531	1 827 531
Hyror parkering	53 067	51 600
Avgift andrahandsuthyrning	99 921	76 877
Öresutjämning	-135	-97
	<b>1 980 383</b>	<b>1 955 911</b>



<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	61 156	60 532
	Snöröjning/sandning	0	1 063
	Städning entreprenad	55 520	54 936
	Hissbesiktning	1 861	1 836
	Myndighetstillsyn	0	4 025
	Gemensamma utrymmen	6 300	0
	Serviceavtal	19 605	23 027
	Förbrukningsmateriel	434	1 862
	Teleport/hissanläggning	1 306	638
	Störningsjour och larm	3 780	0
		<b>149 961</b>	<b>147 919</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Sophantering/återvinning	50	0
	Entré/trapphus	1 650	0
	Lås	0	713
		<b>1 700</b>	<b>713</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	51 741	44 831
	Värme	248 896	237 307
	Vatten	171 933	164 097
	Sophämtning/renhållning	56 519	39 602
		<b>529 090</b>	<b>485 836</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	61 068	60 294
	Kabel-TV	132 985	166 994
		<b>194 053</b>	<b>227 288</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>109 425</b>	<b>107 175</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>984 229</b>	<b>968 931</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	6 294	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 063	11 875
	Föreningskostnader	450	438
	Förvaltningsarvode	90 132	88 208
	Administration	7 452	2 420
	Konsultarvode	0	1 900
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 860	6 800
		<b>124 251</b>	<b>111 641</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	69 984	65 948
	Löner	60 500	66 000
	Kostnadsersättningar	1 740	6 000
	Sociala kostnader	35 635	36 635
		<b>167 859</b>	<b>174 583</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	348 826	348 826
		<b>348 826</b>	<b>348 826</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	87 528 650	87 528 650
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>87 528 650</b>	<b>87 528 650</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 594 221	-3 245 395
	Årets avskrivningar enligt plan	-348 826	-348 826
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 943 047</b>	<b>-3 594 221</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>83 585 604</b>	<b>83 934 430</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 356 273	18 356 273
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark	18 200 000	18 200 000
		<b>52 200 000</b>	<b>52 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	52 200 000	52 200 000
		<b>52 200 000</b>	<b>52 200 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 125	26 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 125</b>	<b>26 125</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 125	-26 125
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-26 125</b>	<b>-26 125</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	107 175	100 168
	Klientmedel hos SBC	524 462	886 500
	Fordringar	1 900	1 900
	Räntekonto hos SBC	398 080	0
		<b>1 031 617</b>	<b>988 568</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 197 416	1 040 816
	Reservering enligt stadgar	156 600	156 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 354 016</b>	<b>1 197 416</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Nordea	1,310 %	5 537 500	5 687 500	2024-02-21
	Nordea	0,760 %	6 720 000	6 860 000	2022-10-19
	Nordea	0,890 %	6 240 000	6 370 000	2024-10-16
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 497 500</b>	<b>18 917 500</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 000 000	-420 000	
			<b>11 497 500</b>	<b>18 497 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 397 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Sophämtning	0	60 000
	Arvoden	0	17 501
	Sociala avgifter	0	5 499
	Ränta	18 245	18 649
	Avgifter och hyror	154 015	162 724
		<b>172 260</b>	<b>264 373</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter verksamhetsåret.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Uppsala den / 2022

Otto Byman  
Ordförande

Nadia Chache  
Ledamot

Jesper Erik Willy Hjelm  
Ledamot

Emilia Kammerfors  
Ledamot

Ebba Amanda Söderman  
Ledamot

Karin Margareta Wallin  
Ledamot

Lars-Ola Wortzelius  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisions sed 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 2021 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 827 000	1 827 531	1 827 000
Hyror parkering	56 000	53 067	46 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	99 921	0
Öresutjämning	0	-135	0
Övriga intäkter	0	0	0
	<b>1 883 000</b>	<b>1 980 383</b>	<b>1 873 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-63 000	-61 156	-62 000
Snöröjning/sandning	-3 000	0	-3 000
Städning entreprenad	-58 000	-55 520	-57 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 861	-2 000
Myndighetstillsyn	-5 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-6 300	0
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-24 000	-19 605	-17 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-434	-8 000
Teleport/hissanläggning	-1 000	-1 306	-2 000
Störningsjour och larm	0	-3 780	0
	<b>-165 000</b>	<b>-149 961</b>	<b>-152 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-45 000	0	-48 000
Sophantering/återvinning	0	-50	0
Entré/trapphus	0	-1 650	0
	<b>-45 000</b>	<b>-1 700</b>	<b>-48 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-47 000	-51 741	-52 000
Värme	-247 000	-248 896	-253 000
Vatten	-165 000	-171 933	-111 000
Sophämtning/renhållning	-42 000	-56 519	-63 000
	<b>-501 000</b>	<b>-529 090</b>	<b>-479 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-63 000	-61 068	-57 000
Kabel-TV	-174 000	-132 985	-53 000
Bredband	0	0	-121 000
	<b>-237 000</b>	<b>-194 053</b>	<b>-231 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-105 000	-109 425	-104 000
	<b>-105 000</b>	<b>-109 425</b>	<b>-104 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	0	-6 294	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-13 063	-12 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-93 000	-90 132	-92 000
Administration	-5 000	-7 452	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 860	-7 000
	<b>-119 000</b>	<b>-124 251</b>	<b>-122 000</b>

<b>Personalkostnader</b>			
Lön - vicevärd	-66 000	-60 500	-66 000
Styrelsearvode	-81 000	-69 984	-81 000
Övriga arvoden	-6 000	0	0
Kostnadsersättning skattefri	0	-1 740	0
Arbetsgivaravgifter	-48 000	-35 635	-47 000
	<b>-201 000</b>	<b>-167 859</b>	<b>-194 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-349 000	-348 826	-349 000
	<b>-349 000</b>	<b>-348 826</b>	<b>-349 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 722 000</b>	<b>-1 625 165</b>	<b>-1 679 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>161 000</b>	<b>355 219</b>	<b>194 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	80	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	3	0
Låneräntor	-201 000	-181 363	-200 000
Räntekostnader skattekonto	0	-120	0
	<b>-201 000</b>	<b>-181 400</b>	<b>-200 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-40 000</b>	<b>173 819</b>	<b>-6 000</b>

# 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)