



2020

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 bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

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.

Utän 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fålhagen 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 Alexander Byman	Ordförande
Jesper Erik Willy Hjelm	Vice ordförande
Emilia Indira Kammerfors	Sekreterare
Lars-Ola Wortzelius	Kassör
Samuel Harald David Barnholdt	Ledamot
Ebba Amanda Söderman	Ledamot
Karin Margareta Wallin	Ledamot
Laura Celma	Suppleant
Eva Sofie Kieri	Suppleant
Karl Erik Sundström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Samuel Harald David Barnholdt, Otto Alexander Byman, Laura Celma, Karin Elisabeth Hammarberg, Jesper Erik Willy Hjelm, Emilia Indira Kammerfors, Eva Sofie Kieri, Karl Erik Sundström, Ebba Amanda Söderman, Karin Margareta Wallin och Lars-Ola Wortzelius.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karin Hammarberg

Auktoriserad revisor

Hammarbergs Revisionsbyrå

Valberedning

Karin Wallin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12.

Extra föreningsstämma hölls 2020-06-09. Med anledning av förslag till nya 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.

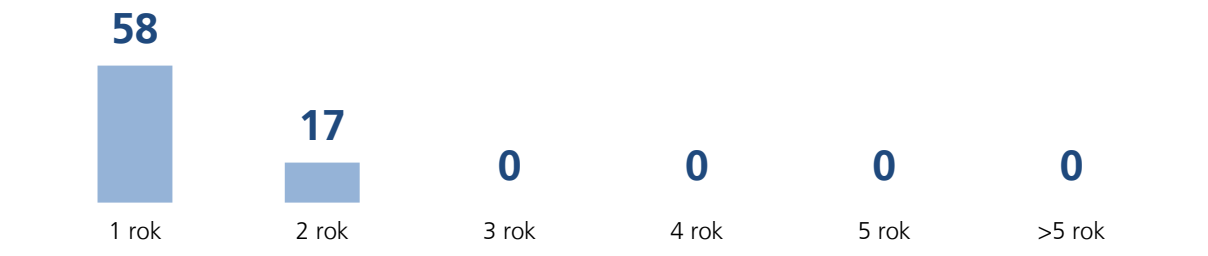
Värdeåret är 2007.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2087. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2019	Godkänd för 6 år framåt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

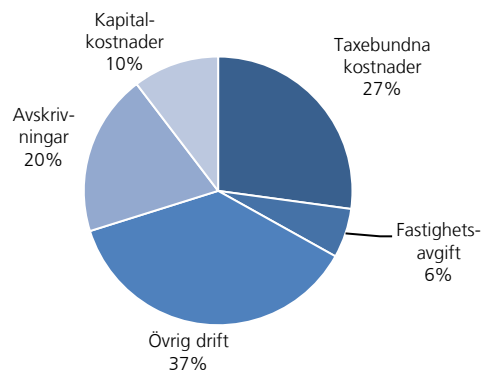
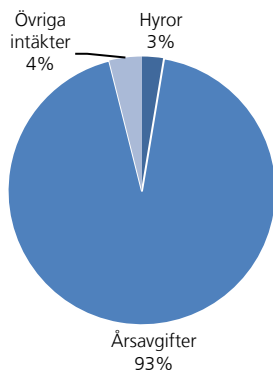
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
UBC	Fastighetsskötsel och ventilationsservice
KONE	Hisservice
Protectus	Parkeringsvakt
Securitas Störningsjour	Ordning och juridisk konsultation
HSB Törnrosen 405	Sophushantering
Certego	Nyckelhantering
Vattenfall	El och fjärrvärme
ComHem	Bredband, Tv och Telefoni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

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 007 402	1 244 598
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 955 911	1 969 289
Finansiella intäkter	0	35
Ökning av kortfristiga skulder	0	126 932
	1 955 911	2 096 256
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 255 155	1 318 413
Finansiella kostnader	185 595	162 214
Ökning av kortfristiga fordringar	5 991	57 825
Minskning av långfristiga skulder	420 000	795 000
Minskning av kortfristiga skulder	45 148	0
	1 911 889	2 333 452
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 051 424	1 007 402
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	44 022	-237 196

*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 1 429 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 2020)

- 2 st. medlemsutskick: ett i april och ett i maj
- ComHem avslutade analoga sändningar. Baspaketet innehåller nu endast digitala.
- bytt försäkringsbolag till Folksam

(maj-december 2020)

- 2 st. medlemsutskick: ett i oktober och ett i december
- infört behållare och papperspåsar för matavfall
- revidering av trivselregler: nu tyst i lägenheterna mellan 22-07, innan 23-07

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 22 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 139 st

Tillkommande medlemmar: 18 st

Avgående medlemmar: 19 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 138 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	875	875	874	875
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 056	9 257	9 637	9 909
Elkostnad/m ² totalyta	21	24	22	20
Värmekostnad/m ² totalyta	114	116	117	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	79	53	45	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	89	78	59	81
Soliditet (%)	77	77	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	166	140	310	361
Nettoomsättning (tkr)	1 956	1 972	1 949	1 956

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 089 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	65 047 400	0	0	65 047 400
Fond för yttre underhåll	1 197 416	156 600	0	1 040 816
S:a bundet eget kapital	66 244 816	156 600	0	66 088 216
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-797 729	-156 600	139 871	-781 001
Årets resultat	166 334	166 334	-139 871	139 871
S:a ansamlad förlust	-631 395	9 734	0	-641 129
S:a eget kapital	65 613 421	166 334	0	65 447 087

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	166 334
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-641 130
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 600
summa balanserat resultat	-631 396

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-631 396
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 955 911	1 971 588
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	-2 299
Summa rörelseintäkter		1 955 911	1 969 289
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-968 931	-1 035 022
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 641	-112 464
Personalkostnader	Not 6	-174 583	-170 927
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-348 826	-348 826
Summa rörelsekostnader		-1 603 981	-1 667 239
RÖRELSERESULTAT		351 929	302 050
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 595	-162 214
Summa finansiella poster		-185 595	-162 179
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		166 334	139 871
ÅRETS RESULTAT		166 334	139 871

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,13 83 934 430	84 283 256
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	83 934 430	84 283 256
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	83 934 430	84 283 256
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 988 568	938 552
Summa kortfristiga fordringar	988 568	938 556
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	164 923	164 923
Summa kassa och bank	164 923	164 923
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 153 491	1 103 479
SUMMA TILLGÅNGAR	85 087 921	85 386 734

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 047 400	65 047 400
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 197 416	1 040 816
Summa bundet eget kapital		66 244 816	66 088 216
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-797 729	-781 001
Årets resultat		166 334	139 871
Summa fritt eget kapital		-631 395	-641 129
SUMMA EGET KAPITAL		65 613 421	65 447 087
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 497 500	18 917 500
Summa långfristiga skulder		18 497 500	18 917 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	420 000	420 000
Leverantörsskulder		79 965	80 429
Skatteskulder		210 450	203 550
Övriga skulder		2 211	3 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	264 373	314 791
Summa kortfristiga skulder		976 999	1 022 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 087 921	85 386 734

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.

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	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 827 531	1 827 531
Hyror parkering	51 600	52 800
Avgift andrahandsuthyrning	76 877	91 378
Öresutjämning	-97	-120
	1 955 911	1 971 588

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	-2 299
	0	-2 299

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	60 532	59 437
	Snöröjning/sandning	1 063	2 125
	Städning entreprenad	54 936	53 946
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 875
	Hissbesiktning	1 836	1 790
	Myndighetstillsyn	4 025	0
	Gård	0	400
	Serviceavtal	23 027	16 258
	Förbrukningsmateriel	1 862	17 695
	Teleport/hissanläggning	638	1 230
		147 919	159 756
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	21 250
	Lås	713	10 966
	Ventilation	0	56 125
		713	88 341
	Taxebundna kostnader		
	El	44 831	49 725
	Värme	237 307	243 046
	Vatten	164 097	110 398
	Sophämtning/renhållning	39 602	60 000
		485 836	463 169
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 294	54 565
	Kabel-TV	166 994	50 041
	Bredband	0	115 875
		227 288	220 481
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	107 175	103 275
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	968 931	1 035 022
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	0	1 885
	Revisionsarvode extern revisor	11 875	11 250
	Föreningskostnader	438	500
	Styrelseomkostnader	0	1 160
	Förvaltningsarvode	88 208	86 866
	Administration	2 420	4 143
	Konsultarvode	1 900	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 800	6 660
		111 641	112 464

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 948	59 525
	Löner	66 000	66 000
	Kostnadsersättningar	6 000	4 000
	Sociala kostnader	36 635	41 402
		174 583	170 927

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	348 826	348 826
		348 826	348 826

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	87 528 650	87 528 650
	Utgående anskaffningsvärde	87 528 650	87 528 650
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 245 395	-2 896 569
	Årets avskrivningar enligt plan	-348 826	-348 826
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 594 221	-3 245 395
	Planenligt restvärde vid årets slut	83 934 430	84 283 256
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 356 273	18 356 273
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark	18 200 000	18 200 000
		52 200 000	52 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 200 000	52 200 000
		52 200 000	52 200 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 125	26 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 125	26 125
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 125	-26 125
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 125	-26 125
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	100 168	96 073
	Klientmedel hos SBC	886 500	842 479
	Fordringar	1 900	0
		988 568	938 552

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 040 816	884 216
	Reservering enligt stadgar	156 600	156 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 197 416	1 040 816

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,310 %	5 687 500	5 837 500	2024-02-21
	Nordea	0,580 %	6 860 000	7 000 000	2022-10-19
	Nordea	0,890 %	6 370 000	6 500 000	2024-10-16
	Summa skulder till kreditinstitut		18 917 500	19 337 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-420 000	-420 000	
			18 497 500	18 917 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 817 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	17 501	19 065
	Sociala avgifter	5 499	5 990
	Ränta	18 649	19 054
	Avgifter och hyror	162 724	150 682
	Sophämtning/renhållning	60 000	120 000
		264 373	314 791

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 9 / 4 2021



Otto Alexander Byman
Ordförande



Jesper Erik Willy Hjelm
Vice ordförande



Emilia Indira Kammerfors
Sekreterare



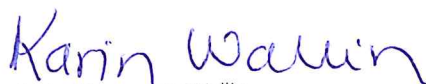
Lars-Ola Wortzelius
Kassör



~~Samuel Harald David Barnholdt~~
~~Ledamot~~ Tjänstgörande suppleant



Ebba Amanda Söderman
Ledamot



Karin Margareta Wallin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2021



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 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 2020 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 12/4 2021



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 827 000	1 827 531	1 827 000
Hyror parkering	46 000	51 600	59 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	76 877	0
Öresutjämning	0	-97	0
	1 873 000	1 955 911	1 886 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-62 000	-60 532	-61 000
Snöröjning/sandning	-3 000	-1 063	-3 000
Städning entreprenad	-57 000	-54 936	-54 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 836	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-4 025	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Gård	-1 000	0	0
Serviceavtal	-17 000	-23 027	-22 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-1 862	-3 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-638	-2 000
Brandskydd	0	0	-1 000
	-152 000	-147 919	-150 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-48 000	0	-31 000
Lås	0	-713	0
	-48 000	-713	-31 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-63 000
	0	0	-63 000
Taxebundna kostnader			
El	-52 000	-44 831	-49 000
Värme	-253 000	-237 307	-256 000
Vatten	-111 000	-164 097	-95 000
Sophämtning/renhållning	-63 000	-39 602	-63 000
	-479 000	-485 836	-463 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-57 000	-60 294	-52 000
Kabel-TV	-53 000	-166 994	-51 000
Bredband	-121 000	0	-121 000
	-231 000	-227 288	-224 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-104 000	-107 175	-103 342
	-104 000	-107 175	-103 342
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	0	-4 000
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-11 875	-11 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-92 000	-88 208	-89 000
Administration	-6 000	-2 420	-7 000
Konsultarvode	0	-3 800	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 800	-7 000
	-122 000	-113 541	-120 000

Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-66 000	-66 000	-64 000
Styrelsearvode	-81 000	-60 745	-80 000
Övriga arvoden	0	-5 203	0
Kostnadsersättning skattefri	0	-6 000	0
Arbetsgivaravgifter	-47 000	-37 802	-46 000
	-194 000	-175 750	-190 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-349 000	-348 826	-349 000
	-349 000	-348 826	-349 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 679 000	-1 607 048	-1 693 342
RÖRELSERESULTAT	194 000	348 862	192 658
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	18	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-65	0
Låneräntor	-200 000	-185 548	-200 000
	-200 000	-185 595	-200 000
RESULTAT	-6 000	163 267	-7 342

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se