

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fålhagen 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 att höjas.

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 2022-06-14 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

Jesper Erik Willy Hjelm	Ordförande
Otto Byman	Ledamot
Nathalie Levenfalk	Ledamot
Stig Arne Nordin Pettersson	Ledamot
Ebba Amanda Söderman	Ledamot
Karin Wallin	Ledamot
Joel Åhlberg	Ledamot
Samuel Aron Lennart Hall	Suppleant
Wilhelm Sjödin	Suppleant
Ola Wortzelius	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karin Hammarberg	Ordinarie Extern	Hammarberg & Lindqvist Revision AB
------------------	------------------	---------------------------------------

Valberedning

Karin Wallin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-04.

Extra föreningsstämma hölls 2022-05-19. Extrastämma med anledning av revidering av föreningens 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.

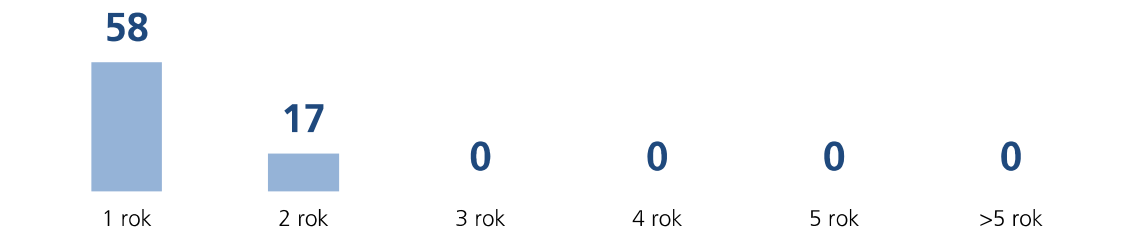
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 089 m², varav 2 089 m² utgör 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 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
byte av låscylinder till entréporten	2022	Gäller tillsvidare
Uppgradering av nödtelefon i hiss	2022	Gäller tillsvidare
OVK	2019 - 2025	Godkänd för 6 år framåt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
UBC	Fastighetskötsel och ventilationservice
KONE	Hisservice
Protectus	Parkeringsvakt
Securitas Störningsjour	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

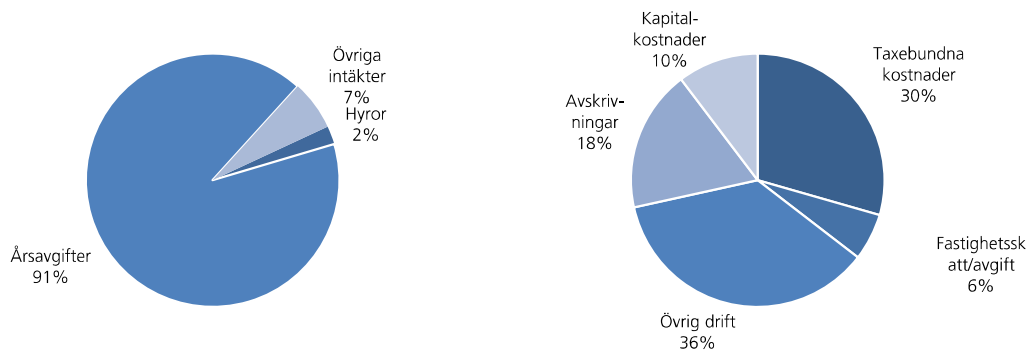
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 087 465	1 051 423
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 001 553	1 980 383
Finansiella intäkter	2 799	83
Ökning av kortfristiga skulder	30 056	0
	2 034 408	1 980 467
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 387 296	1 276 339
Finansiella kostnader	197 877	181 483
Ökning av kortfristiga fordringar	31 363	7 007
Minskning av långfristiga skulder	420 000	420 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	59 596
	2 036 536	1 944 424
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 085 336	1 087 465
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 129	36 042

*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 1 519 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 2022

- två medlemsutskick: ett i april och ett i maj

juni-december 2022

- uppdaterat nödtelefon i hissen så den har 4 g
- uppgraderat med tele2 till deras nya funktion 10g
- bytt ut elmätare i lägenheterna
- bytt ut låscylindern till entréporten
- lagt om ett av föreningens lån
- två medlemsutskick: ett i september och ett i december

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st
Överlåtelser under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 29 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 138
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 138

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	875	875	875	875
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 654	8 855	9 056	9 257
Elkostnad/m ² totalyta	32	25	21	24
Värmekostnad/m ² totalyta	117	119	114	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	81	82	79	53
Kapitalkostnader/m ² totalyta	95	87	89	78
Soliditet (%)	78	78	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	70	174	166	140
Nettoomsättning (tkr)	1 996	1 980	1 956	1 972

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	1 567 016	213 000	0	1 354 016
S:a bundet eget kapital	66 614 416	213 000	0	66 401 416
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-827 176	-213 000	173 819	-787 995
Årets resultat	70 352	70 352	-173 819	173 819
S:a fritt eget kapital	-756 824	-142 648	0	-614 176
S:a eget kapital	65 857 592	70 352	0	65 787 240

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	70 352
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-614 177
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-213 000
summa balanserat resultat	-756 825

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-756 825
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 996 419	1 980 383
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 134	0
Summa rörelseintäkter		2 001 553	1 980 383
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 053 132	-984 229
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 117	-124 251
Personalkostnader	Not 6	-171 047	-167 859
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-348 826	-348 826
Summa rörelsekostnader		-1 736 122	-1 625 165
RÖELSERESULTAT		265 430	355 219
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 799	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 877	-181 483
Summa finansiella poster		-195 078	-181 400
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		70 352	173 819
ÅRETS RESULTAT		70 352	173 819

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,13 83 236 778	83 585 604
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	83 236 778	83 585 604
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	83 236 778	83 585 604
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	32 648	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 028 117	1 031 617
Summa kortfristiga fordringar	1 060 765	1 031 617
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	165 009	164 923
Summa kassa och bank	165 009	164 923
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 225 774	1 196 540
SUMMA TILLGÅNGAR	84 462 552	84 782 144

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 047 400	65 047 400
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 567 016	1 354 016
Summa bundet eget kapital		66 614 416	66 401 416
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-827 176	-787 995
Årets resultat		70 352	173 819
Summa fritt eget kapital		-756 824	-614 176
SUMMA EGET KAPITAL		65 857 592	65 787 240
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 217 500	11 497 500
Summa långfristiga skulder		11 217 500	11 497 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 860 000	7 000 000
Leverantörsskulder		78 983	92 170
Skatteskulder		223 350	216 600
Övriga skulder		3 378	16 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	221 749	172 260
Summa kortfristiga skulder		7 387 460	7 497 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 462 552	84 782 144

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	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 827 531	1 827 531
Hyror parkering	46 800	53 067
Överlåtelse/pantsättning	23 184	0
Avgift andrahandsuthyrning	99 032	99 921
Öresutjämning	-128	-135
	1 996 419	1 980 383

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	5 134	0
	5 134	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 812	61 156
	Snöröjning/sandning	2 126	0
	Städning entreprenad	57 332	55 520
	Hissbesiktning	1 901	1 861
	Gemensamma utrymmen	3 200	6 300
	Serviceavtal	21 097	19 605
	Förbrukningsmateriel	2 578	434
	Teleport/hissanläggning	1 436	1 306
	Störningsjour och larm	4 020	3 780
		124 502	149 961
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	50
	Entré/trapphus	4 491	1 650
	Lås	4 068	0
	Hiss	4 282	0
		12 841	1 700
	Taxebundna kostnader		
	El	67 584	51 741
	Värme	245 050	248 896
	Vatten	170 233	171 933
	Sophämtning/renhållning	83 286	56 519
		566 153	529 090
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	65 343	61 068
	Kabel-TV	170 369	132 985
		235 712	194 053
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	113 925	109 425
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 053 132	984 229
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	17 288	6 294
	Revisionsarvode extern revisor	13 438	13 063
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	92 126	90 132
	Administration	32 845	7 452
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 970	6 860
		163 117	124 251

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 378	69 984
	Löner	66 000	60 500
	Kostnadsersättningar	0	1 740
	Sociala kostnader	37 669	35 635
		171 047	167 859
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	348 826	348 826
		348 826	348 826
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-3 943 047	-3 594 221
	Årets avskrivningar enligt plan	-348 826	-348 826
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 291 873	-3 943 047
	Planenligt restvärde vid årets slut	83 236 778	83 585 604
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 356 273	18 356 273
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	18 200 000
		71 000 000	52 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 000 000	52 200 000
		71 000 000	52 200 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	107 790	107 175
	Klientmedel hos SBC	310 525	524 462
	Fordringar	0	1 900
	Räntekonto hos SBC	609 802	398 080
		1 028 117	1 031 617

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 354 016	1 197 416
	Reservering enligt stadgar	213 000	156 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 567 016	1 354 016

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda- g	
	Nordea	2,260 %	6 580 000	0	2023-01-19
	Nordea	1,310 %	5 387 500	5 537 500	2024-02-21
	Nordea	0,890 %	6 110 000	6 240 000	2024-10-16
	Nordea	0,080 %	0	6 720 000	
	Summa skulder till kreditinstitut		18 077 500	18 497 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 860 000	-7 000 000	
			11 217 500	11 497 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 977 500 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 slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	41 740	18 245
	Avgifter och hyror	400	154 015
	Förutbetalda avgifter SBC Hemma	179 609	0
		221 749	172 260

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Energideklaration gjord i januari 2023

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2023

Jesper Erik Willy Hjelm
Ordförande

Otto Byman
Ledamot

Nathalie Levenfalk
Ledamot

Stig Arne Nordin Pettersson
Ledamot

Ebba Amanda Söderman
Ledamot

Karin Wallin
Ledamot

Joel Åhlberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 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

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 827 000	1 827 531	1 827 000
Hyror parkering	51 000	46 800	56 000
Överlåtelse/pantsättning	0	23 184	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	99 032	0
Öresutjämning	0	-128	0
Övriga intäkter	0	5 134	0
	1 878 000	2 001 553	1 883 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-68 000	-30 812	-63 000
Snöröjning/sandning	0	-2 126	-3 000
Städning entreprenad	-62 000	-57 332	-58 000
Hissbesiktning	-3 000	-1 901	-2 000
Myndighetstillsyn	0	0	-5 000
Gemensamma utrymmen	-7 000	-3 200	0
Gård	0	0	-1 000
Serviceavtal	-22 000	-21 097	-24 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-2 578	-8 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 436	-1 000
Störningsjour och larm	-5 000	-4 020	0
	-170 000	-124 502	-165 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-31 000	0	-45 000
Entré/trapphus	0	-4 491	0
Lås	0	-4 068	0
Hiss	0	-4 282	0
	-31 000	-12 841	-45 000
Taxebundna kostnader			
El	-80 000	-67 584	-47 000
Värme	-275 000	-245 050	-247 000
Vatten	-190 000	-170 233	-165 000
Sophämtning/renhållning	-63 000	-83 286	-42 000
	-608 000	-566 153	-501 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-68 000	-65 343	-63 000
Kabel-TV	-147 000	-170 369	-174 000
	-215 000	-235 712	-237 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-103 342	-113 925	-105 000
	-103 342	-113 925	-105 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-7 000	-17 288	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-13 438	-13 000
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Förvaltningsarvode	-100 000	-92 126	-93 000
Administration	-5 000	-32 845	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 970	-7 000
	-135 000	-163 117	-119 000

Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-61 000	-66 000	-66 000
Styrelsearvode	-81 000	-67 378	-81 000
Övriga arvoden	0	0	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-48 000	-37 669	-48 000
	-190 000	-171 047	-201 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-349 000	-348 826	-349 000
	-349 000	-348 826	-349 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 801 342	-1 736 122	-1 722 000
RÖRELSERESULTAT	76 658	265 430	161 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 722	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	20	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-29	0
Låneräntor	-177 000	-197 724	-201 000
Övriga räntekostnader	0	-153	0
	-177 000	-195 164	-201 000
RESULTAT	-100 342	70 266	-40 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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