

Årsredovisning 2019

BRF FÅLHAGSLUNDEN
769629-4235

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter

Sida

2
3
4
6
7

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2015-01-20.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 15:2 på adressen Torkelsgatan 17-19 i Uppsala. Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 2 339 kvm och 1 lokal om 492 kvm. Föreningen tillhandahåller även 4 st parkeringsplatser.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Stuart Mc Loughlin	Kassör (ersattes i januari 2020 av Hanna Backmann)
Karin Brolin	Ordförande
Kianosh Amir Taghian	Sekreterare (avsagt sitt uppdrag april 2020)
Hanna Backmann	Ledamot (Tillförordnad kassör sedan januari 2020)
Katrin Stensparre Norén	Vice ordförande
Ulf Johansson	Ledamot
Karin Edblad	Ledamot (avsagt sitt uppdrag oktober 2019)

Valberedning

Anders Westerlund och Erica Blomstrand. Erica Blomstrand har inte haft möjlighet att delta i beredningen av personliga skäl.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Borev revision AB

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
El och uppvärmning	Vattenfall
Vatten och sophämtning	Uppsala Vatten och Avfall
Triple-Play	Telia Sonera

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen tecknat nya avtal för den ekonomiska och tekniska förvaltningen. Vi har bytt ekonomisk förvaltare till Nabo och omförhandlat den tekniska förvaltningen med Riksbyggen vilket beslutades av den föregående styrelsen. Föreningens forskolelokal står sedan Juni 2019 utan hyresgäst. Styrelsen arbetar sedan en tid tillbaka med olika alternativ för att balansera upp denna uteblivna intäkt. I dagsläget inväntas beslut från Uppsala kommun gällande ändring av detaljplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 098 407	2 320 524	2 193 845	486 638
Resultat efter fin. poster	-2 037 662	-2 137 087	-2 161 639	-2 335 829
Soliditet, %	78	79	79	67
Kassalikviditet %	439	288	285	101
Yttre fond	350 775	350 775	233 850	-
Taxeringsvärde	73 066 000	51 860 000	51 860 000	13 884 000
Bostadsyta, kvm	2 339	2 339	2 339	2 339
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	734	734	720	180
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 354	12 384	12 415	12 446
Genomsnittlig skuldränta, %	1,08	1,07	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	114 490 000	-	-	114 490 000
Upplåtelseavgifter	109 600	-	-	109 600
Fond, yttre underhåll	350 775	-	-	350 775
Balanserat resultat	-4 848 743	-2 137 087	-	-6 985 831
Årets resultat	-2 137 087	2 137 087	-2 037 662	-2 037 662
Eget kapital	107 964 544	0	-2 037 662	105 926 882

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 985 831
Årets resultat	-2 037 662
Totalt	-9 023 493

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	219 198
Balanseras i ny räkning	-9 242 691
	-9 023 493

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 098 407	2 503 924
Rörelseintäkter		15 956	128 181
Summa rörelseintäkter		2 114 363	2 632 105
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 092 399	-1 345 136
Övriga externa kostnader	4	-401 778	-440 858
Personalkostnader	5	-84 062	-59 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 260 464	-2 611 643
Summa rörelsekostnader		-3 838 704	-4 456 836
Rörelseresultat		-1 724 341	-1 824 731
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28	40
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-313 350	-312 396
Summa finansiella poster		-313 322	-312 356
Resultat efter finansiella poster		-2 037 662	-2 137 087
Årets resultat		-2 037 662	-2 137 087

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	133 366 195	135 626 659
Summa materiella anläggningstillgångar		133 366 195	135 626 659
Summa anläggningstillgångar		133 366 195	135 626 659
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		113 732	80 971
Övriga fordringar		46 459	18 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 423	132 566
Summa kortfristiga fordringar		226 614	232 376
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 600 906	1 655 690
Summa kassa och bank		1 600 906	1 655 690
Summa omsättningstillgångar		1 827 520	1 888 066
Summa tillgångar		135 193 715	137 514 725

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		114 599 600	114 599 600
Fond för yttre underhåll		350 775	350 775
Summa bundet eget kapital		114 950 375	114 950 375
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 985 831	-4 848 743
Årets resultat		-2 037 662	-2 137 087
Summa fritt eget kapital		-9 023 493	-6 985 831
Summa eget kapital		105 926 882	107 964 544
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	28 823 730	28 894 874
Summa långfristiga skulder		28 823 730	28 894 874
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		71 144	71 553
Leverantörsskulder		70 684	189 417
Övriga kortfristiga skulder		54 669	69 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		246 606	324 913
Summa kortfristiga skulder		443 103	655 307
Summa eget kapital och skulder		135 193 715	137 514 725

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	1 655 690
Resultat efter finansiella poster	-2 037 662
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	2 260 464
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	222 802
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 762
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-211 795
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	16 769
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
Kassaflöde från investeringar	0
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-71 553
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-71 553
Årets kassaflöde	-54 784
Likvida medel vid årets slut	1 600 906

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Fålhagslunden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1,61-6,66 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	274 959	514 271
Hysesintäkter, p-platser	24 000	24 000
Årsavgifter, bostäder	1 717 464	1 717 476
Övriga intäkter	81 984	248 177
Summa	2 098 407	2 503 924

Not 3, Driftskostnader

	2019	2018
Besiktningkostnader	1 633	21 184
Brandskydd	0	37 917
Bredband	6 513	0
Entrepkostn städ	21 781	0
Fastighetsel	109 348	109 474
Fastighetsförsäkringar	42 292	38 469
Fastskötsel/teknisk förv arvode	47 509	0
Fastskötsel/teknisk förv extra	0	3 111
Fjärrvärme	444 011	464 874
Grovsopor, tidningar	30 675	0
Kollektiv 3Play	126 465	122 796
Planerade underhåll	0	15 934
Snöskottning och sandupptagning	101 966	87 397
Sophämtning	27 117	60 060
Trädgård och blommor	9 696	22 967
Vatten	104 662	88 827
Vattenskada	0	169 977
Övriga rep./underhåll	5 690	94 854
Övriga serviceavtal	13 041	7 295
Summa	1 092 399	1 345 136

Not 4, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	0	28 828
Kameral förvaltning	254 604	321 513
Revisionsarvoden	17 495	16 979
Övriga förvaltningskostnader	129 679	73 538
Summa	401 778	440 858

Not 5, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	24 500	0
Löner, tjänstemän	39 515	45 000
Sociala avgifter	20 047	14 200
Summa	84 062	59 200

Not 6, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	313 126	310 997
Övriga räntekostnader	223	1 399
Summa	313 350	312 396

Not 7, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	143 461 588	143 461 588
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	143 461 588	143 461 588
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 834 929	-5 223 286
Årets avskrivning*	-2 260 464	-2 611 643
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 095 393	-7 834 929

*Avskrivningarna under 2016-2018 har varit för höga mot underlag och kommer att kompenseras genom att under 2019 ge avskrivningarna ett lägre värde.

Utgående restvärde enligt plan	133 366 195	135 626 659
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>52 793 864</i>	<i>52 793 864</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 459 000	37 976 000
Taxeringsvärde mark	22 607 000	13 884 000
Summa	73 066 000	51 860 000

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	1970-01-01	0,77 %	7 277 997	7 277 997
Stadshypotek	2019-10-30	1,09 %	7 060 883	7 132 436
Stadshypotek	2021-10-30	1,36 %	7 277 997	7 277 997
Swedbank	2020-04-24	0,93 %	7 277 997	7 277 997
Summa			28 894 874	28 996 427
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>71 144</i>	

Not 9, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	29 400 000	29 400 000
Summa	29 400 000	29 400 000

Underskrifter

UPPSALA, 2020-05-13

Ort och datum

Karin Brodin
Ordförande

Hanna Backmann
Kassör

Ulf Johansson
Ledamot

Amir Taghian
Sekreterare

Katrin Stensparre Norén
Vice ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2020



TOMAS ERICSON
Aukt. revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fålhagslunden, org.nr 769629-4235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fålhagslunden för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 13 maj 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning Bostadsrättsföreningen Fålhagslunden för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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 revisionssed 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.

Uppsala den 20 maj 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor