

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fålhagen 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2014-07-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Karl Andreas Bengtsson	Ledamot
Jennifer Anita Jacobsson	Ledamot
Andrea Yvonne Sjöberg	Ledamot
Karin Margareta Wallin	Ledamot
Gustav Johannes Werlevik	Ledamot
Johanna Louise Vilhelmsson	Ledamot
Lars-Ola Wortzelius	Ledamot

Anders Stefan Lundgren	Suppleant
Louise Michaela Nilsson	Suppleant
Karin Elisabeth Hammarberg	Revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Louise Michaela Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karin Hammarberg

Ordinarie Extern

Hammarbergs Revisionsbyrå

Valberedning

Victor Teisanu

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fålhagen 7:32	20060503	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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.

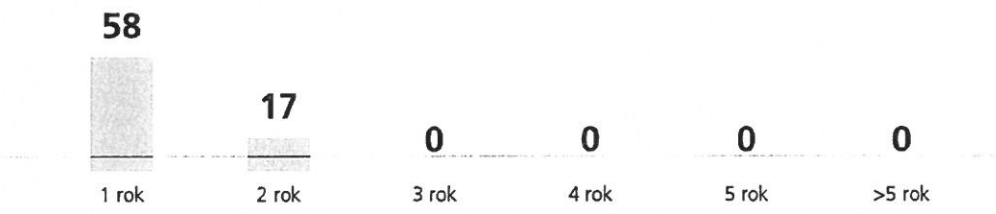
Värdeåret är 2007.

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 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
UBC	Fastighetsskötsel och ventilationsservice
Uppsala städ AB	Städunderhåll av gemensamma utrymmen
KONE	Hisservice
Protectus	Parkeringsvakt
Securitas Strörningsjour	Ordning och juridisk konsultation
Brf Vaksala 55	Sophushantering
Swesafe	Nyckelhantering
Vattenfall	El och fjärrvärme
ComHem	Bredband, Tv och Telefoni

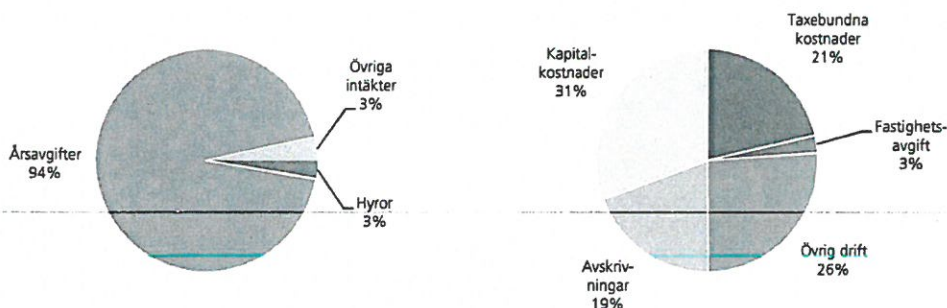
Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	999 835	939 214
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 943 752	1 836 130
Finansiella intäkter	257	1 085
Minskning kortfristiga fordringar	2 499	843
	1 946 508	1 838 058
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	902 343	919 191
Finansiella kostnader	598 340	708 420
Minskning av kortfristiga skulder	30 309	149 826
	1 530 992	1 777 437
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 415 351	999 835
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	415 516	60 621

*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Driften har skötts som vanligt under året.

Ett av föreningens lån har omförhandlats. Inför omförhandlingen hade styrelsen besök av föreningens kontaktperson på Nordea, som ansåg föreningens ekonomi vara i god ordning.

Numrerade parkeringsstolpar har satts upp.

Under året skickades fyra stycken medlemsutskick ut till medlemmarna i föreningen.

Händelser efter året

Styrelsen har under våren 2016 tagit fram en underhållsplan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st

Överlåtelse under året: 23 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 26 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 131 St

Tillkommande medlemmar: 46 St

Avgående medlemmar: 33 St

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 144 St

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	875	841	841	841
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 749	10 771	10 771	10 771
Elkostnad/m ² totalyta	21	20	22	21
Värmekostnad/m ² totalyta	113	94	116	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	60	57	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	265	339	361	367
Soliditet (%)	-74	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	135	-146	-70	23
Nettoomsättning (tkr)	1 907	1 813	1 808	1 799

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 089 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	89 275
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 222 146
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 400
summa balanserat resultat	-1 258 271

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 258 271
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 907 123	1 812 559
Övriga rörelseintäkter	Not 2	36 629	23 572
Summa rörelseintäkter		1 943 752	1 836 130
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-760 455	-734 874
Övriga externa kostnader	Not 4	-114 789	-112 089
Personalkostnader	Not 5	-27 099	-72 228
Avskrivningar	Not 6	-354 051	-355 133
Summa rörelsekostnader		-1 256 394	-1 274 324
RÖRELSERESULTAT		687 358	561 806
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		257	1 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-598 340	-708 420
Summa finansiella poster		-598 083	-707 335
ÅRETS RESULTAT		89 275	-145 529

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	85 678 559	86 027 385
Maskiner och inventarier Not 8	1 306	6 531
Summa materiella anläggningstillgångar	85 679 866	86 033 917
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	85 679 866	86 033 917
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 110
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 344 397	953 123
Summa kortfristiga fordringar	1 344 397	955 233
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	127 180	103 327
Summa kassa och bank	127 180	103 327
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 471 577	1 058 560
SUMMA TILLGÅNGAR	87 151 443	87 092 477

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 047 400	65 047 400
Fond för yttre underhåll	Not 11	522 866	397 466
Summa bundet eget kapital		65 570 266	65 444 866
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 347 546	-1 076 617
Årets resultat		89 275	-145 529
Summa fritt eget kapital		-1 258 271	-1 222 146
SUMMA EGET KAPITAL		64 311 995	64 222 720
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	22 500 000	22 500 000
Summa långfristiga skulder		22 500 000	22 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		63 543	91 223
Skatteskulder		92 175	90 975
Övriga skulder		3 400	3 400
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	180 330	184 159
Summa kortfristiga skulder		339 448	369 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 151 443	87 092 477

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter

Fastighetsinteckningar	Not 12	22 500 000	22 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

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.

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	200 År	200 År
Inventarier	5 År	5 År

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 827 531	1 757 249
	Hyror parkering moms	0	400
	Hyror parkering	51 600	53 600
	Avgift andrahandsuthyrning	28 196	1 110
	Öresutjämning	-204	200
		1 907 123	1 812 559

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	36 629	23 572
		36 629	23 572

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 250	71 499
	Fastighetsskötsel beställning	373	0
	Snöröjning/sandning	0	1 282
	Städning entreprenad	49 490	48 758
	Hissbesiktning	1 536	1 488
	Myndighetstillsyn	0	1 879
	Bevakning	2 933	0
	Gemensamma utrymmen	299	0
	Garage	1 460	0
	Serviceavtal	11 224	10 905
	Förbrukningsmateriel	553	1 585
	Störningsjour och larm	0	2 775
		122 118	140 171
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	2 220	0
	Sophantering/återvinning	0	1 494
	Lås	0	574
	Värmeanläggning/undercentral	0	623
		2 220	2 691
	Taxebundna kostnader		
	El	43 905	41 189
	Värme	237 054	196 009
	Vatten	92 009	125 330
	Sophämtning/renhållning	12 526	13 865
	Grovsopor	0	333
		385 494	376 726
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 885	53 913
	Samfällighetsavgift	0	333
	Kabel-TV	92 638	115 440
	Bredband	69 525	0
		204 048	169 686
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 575	45 600
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	760 455	734 874

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	375	619
	Inkassering avgift/hyra	3 250	2 400
	Hyresförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	10 050	163
	Föreningskostnader	1 354	0
	Styrelseomkostnader	1 089	0
	Förvaltningsarvode	75 900	73 974
	Administration	11 032	6 632
	Konsultarvode	5 338	15 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 400	12 800
		114 789	112 089

Not 5 PERSONALKOSTNADER 2015 2014

Anställda och personalkostnader

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	19 790	59 372
Kostnadsersättningar	3 600	2 100
Sociala kostnader	3 709	10 756
	27 099	72 228

Not 6 AVSKRIVNINGAR 2015 2014

Byggnad	348 826	349 908
Inventarier	5 225	5 225
	354 051	355 133

Not 7 BYGGNADER OCH MARK 2015-12-31 2014-12-31

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	-1 501 265	-1 151 357
Årets avskrivningar enligt plan	-348 826	-349 908
Utgående avskrivning enligt plan	-1 850 091	-1 501 265

Planenligt restvärde vid årets slut
I restvärdet vid årets slut ingår mark med

85 678 559	86 027 385
18 356 273	18 356 273

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	9 800 000	9 800 000
	41 800 000	41 800 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	41 800 000	41 800 000
	41 800 000	41 800 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 125	26 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 125	26 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 594	-14 369
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 225	-5 225
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 819	-19 594
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 306	6 531

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	5 745	5 745
	Skattekonto	36 124	36 516
	Klientmedel hos SBC	1 288 171	896 508
	Inkasso	3	0
	Fordringar	14 354	14 354
		1 344 397	953 123

Not 10 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	522 866	125 400	0	397 466
S:a bundet eget kapital	65 570 266	125 400	0	65 444 866
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 347 546	-125 400	-145 529	-1 076 617
Årets resultat	89 275	89 275	145 529	-145 529
S:a ansamlad förlust	-1 258 271	-36 125	0	-1 222 146
S:a eget kapital	64 311 995	134 557	0	64 222 720

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	397 466	272 066
	Reservering enligt stadgar	125 400	125 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	522 866	397 466

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
	SBAB	2,790 %	0	7 500 000	2015-12-04
	Nordea	1,350 %	7 500 000	7 500 000	2017-11-15
	SBAB	3,450 %	7 500 000	7 500 000	2016-10-02
	Nordea	0,500 %	7 500 000	0	2016-12-05
	Summa skulder till kreditinstitut		22 500 000	22 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			22 500 000	22 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 500 00 kr.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	0	21 312
	Sociala avgifter	0	4 368
	Ränta	10 511	7 594
	Avgifter och hyror	169 819	150 885
		180 330	184 159

Styrelsens underskrifter

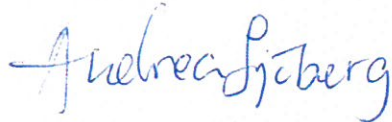
UPPSALA den 2/5 2016



Karl Andreas Bengtsson
Ledamot



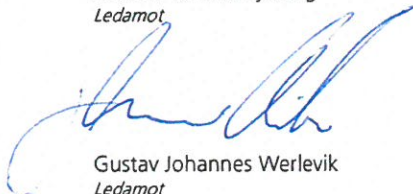
Jennifer Anita Jacobsson
Ledamot



Andrea Yvonne Sjöberg
Ledamot



Karin Margareta Wallin
Ledamot



Gustav Johannes Werlevik
Ledamot



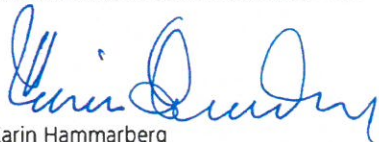
Johanna Louise Vilhelmsson
Ledamot



Lars-Ola Wortzelius
Ledamot

Louise Nilsson
hänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2016



Karin Hammarberg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fålhagen 14
Org.nr 769614-3416

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fålhagen 14 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fålhagen 14 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om bostadsrättsföreningar.

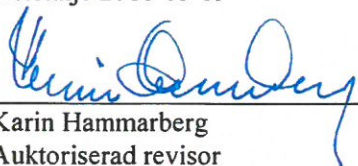
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om bostadsrättsföreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrtälje 2016-05-09


Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor