

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Fålhagslunden
Org nr: 769629-4235



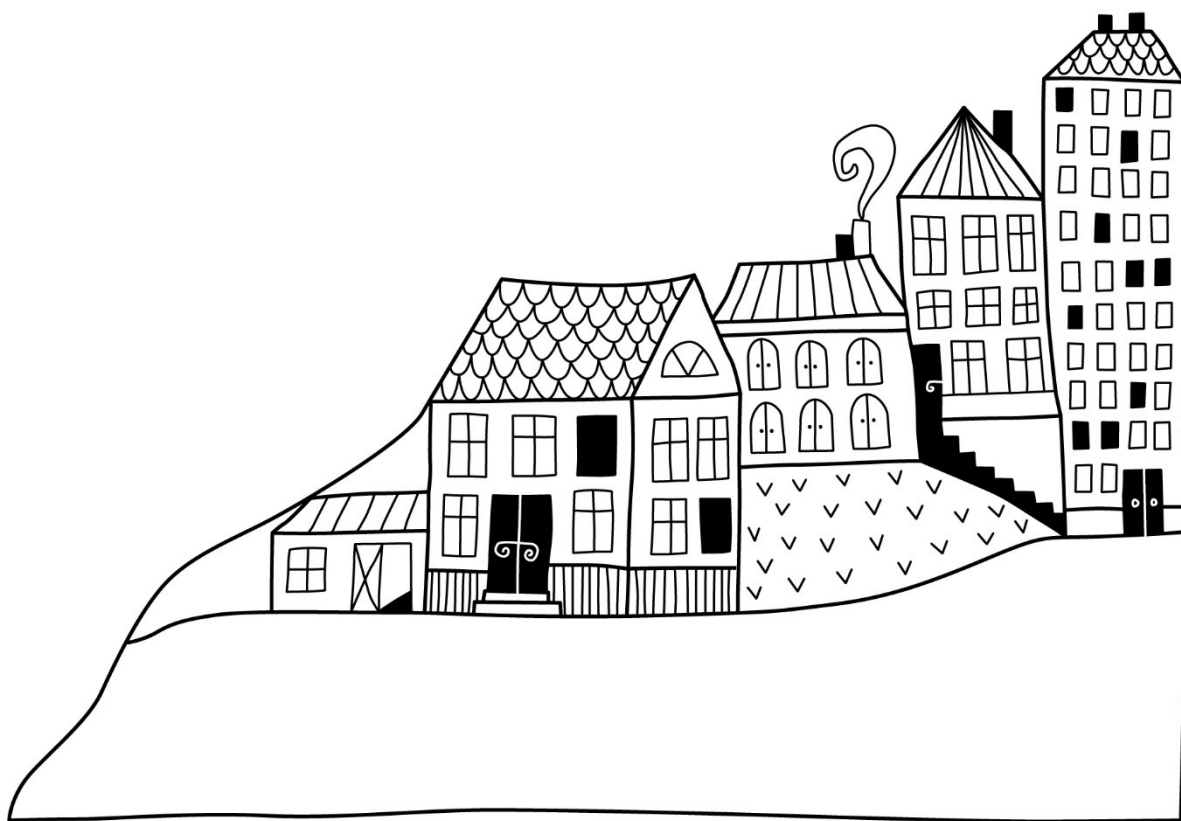
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fålhagslunden får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 612 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 415 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 492 m², vilket motsvarar 17 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fålhagen 15:2 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 46 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945 samt 1979. Fastigheternas adresser är Torkelsgatan 7A-H samt 19 A-H i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	1,5 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
2	8	26	10	46

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
1	4

Total tomtarea 4 350 m²

Total bostadsarea 2 339 m²

Total lokalarea 492 m²

Årets taxeringsvärde 51 860 tkr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Uppsala kommun	492

Intäkter från lokalhyror utgör ca 22,16 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Vattenfall	El & Uppvärmning
Uppsala Vatten och Avfall	Vatten & sopor
TeliaSonera	Triple-play

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 326 tkr och planerat underhåll för 16 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Finns en upprättad 2016

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	16 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Brolin	Ordförande	2019
Lisa Lindvall	Sekreterare	2019
Erica Blomstrand	Vice ordförande	2020
Stuart Mc Loughlin	Kassör	2020
Hanna Backmann	Ledamot	2019
Anders Westerlund	Ledamot	2019
Karin Edblad	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrietta Apelthun	Suppleant	2019
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer		Utsedd av
Deloitte	Auktoriserad revisor	Stämman
Valberedning		Utsedd av
Johanna Uddén		Stämman
Ulf Johansson		Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2%.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 734 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 321	2 194	487
Resultat efter finansiella poster	-2 197	-2 162	-2 336
Årets resultat	-2 197	-2 162	-2 336
Resultat exklusive avskrivningar	415	450	276
Balansomslutning	137 515	139 517	168 329
Soliditet %	78	79	67
Likviditet %	264	285	101
Lån, kr/m ²	10 232	10 259	10 285

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	114 490 000	109 600	233 850	-2 570 179	-2 161 639
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 161 639	2 161 639
Reservering underhållsfond			116 925	-116 925	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-2 196 740
Vid årets slut	114 490 000	109 600	350 775	-4 848 743	-2 196 740

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-4 731 818
Årets resultat	-2 196 740
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-116 925
Summa	-7 045 483

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 7 045 483
-----------------------------------	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 320 524	2 193 845
Övriga rörelseintäkter	Not 3	311 581	5 722
Summa rörelseintäkter		2 632 104	2 199 568
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 430 963	-1 080 838
Övriga externa kostnader	Not 5	-414 682	-344 790
Personalkostnader	Not 6	-59 200	-9 861
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 611 643	-2 611 643
Summa rörelsekostnader		-4 516 488	-4 047 132
Rörelseresultat		-1 884 384	-1 847 564
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	40	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-312 396	-314 075
Summa finansiella poster		-312 356	-314 075
Resultat efter finansiella poster		-2 196 740	-2 161 639
Årets resultat		-2 196 740	-2 161 639

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	135 626 659	138 238 302
Summa materiella anläggningstillgångar		135 626 659	138 238 302
Summa anläggningstillgångar		135 626 659	138 238 302
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer		0	237
Summa Lager och pågående arbeten		0	237
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	80 971	60
Övriga fordringar	Not 12	18 839	802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	132 566	38 316
Summa kortfristiga fordringar		232 376	39 178
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 655 690	1 239 640
Summa kassa och bank		1 655 690	1 239 640
Summa omsättningstillgångar		1 888 066	1 279 055
Summa tillgångar		137 514 725	139 517 357

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		114 599 600	114 599 600
Fond för yttre underhåll		350 775	233 850
Summa bundet eget kapital		114 950 375	114 833 450
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 848 743	-2 570 179
Årets resultat		-2 196 740	-2 161 639
Summa fritt eget kapital		-7 045 483	-4 731 818
Summa eget kapital		107 904 892	110 101 632
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	28 894 874	28 966 427
Summa långfristiga skulder		28 894 874	28 966 427
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	71 553	72 780
Leverantörsskulder	Not 16	189 417	47 942
Övriga skulder	Not 17	129 077	19 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	324 913	309 459
Summa kortfristiga skulder		714 959	449 298
Summa eget kapital och skulder		137 514 725	139 517 357

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	62
Stomkompletteringar/innervägg	Linjär	50
Värme/Sanitet	Linjär	50
El	Linjär	40
Inre ytor och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Transport (hiss)	Linjär	25
Restpost	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 717 476	1 683 761
Hyror, lokaler	514 271	486 084
Hyror, p-platser	24 000	24 000
Elavgifter	64 777	0
Summa nettoomsättning	2 320 524	2 193 845

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	4 068	5 152
Fakturerade kostnader	360	540
Övriga sidointäkter	183 400	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	30
Övriga rörelseintäkter	7 787	0
Försäkringsersättningar	115 961	0
Summa övriga rörelseintäkter	311 581	5 722

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-15 934	0
Reparationer	-326 216	-28 558
Försäkringspremier	-38 469	-44 494
Kabel- och digital-TV	-122 796	-122 264
Systematiskt brandskyddsarbete	-38 118	0
Serviceavtal	-7 295	-2 775
Obligatoriska besiktningar	-21 184	-40 631
Snö- och halkbekämpning	-87 397	-12 975
Förbrukningsinventarier	-24 241	-20 688
Vatten	-88 827	-91 448
Fastighetsel	-109 474	-126 384
Uppvärmning	-464 874	-527 553
Sophantering och återvinning	-60 060	-62 818
Förvaltningsarvode drift	-26 077	-250
Summa driftkostnader	-1 430 963	-1 080 838

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-318 782	-296 031
IT-kostnader	-4 628	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 979	-29 479
Övriga förvaltningskostnader	-23 535	-2 865
Kreditupplysningar	-675	-1 826
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 731	-6 703
Representation	0	-249
Kontorsmateriel	-4 587	-3 001
Konsultarvoden	0	-3 861
Bankkostnader	-3 390	-750
Advokat och rättegångskostnader	-25 000	0
Övriga externa kostnader	-14 375	-25
Summa övriga externa kostnader	-414 682	-344 790

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-45 000	0
Övriga personalkostnader	0	-9 861
Sociala kostnader	-14 200	0
Summa personalkostnader	-59 200	-9 861

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 611 643	-2 611 643
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 611 643	-2 611 643

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	40	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-310 997	-314 075
Övriga räntekostnader	-1 399	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-312 396	-314 075

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	90 667 724	90 667 724
Mark	52 793 864	52 793 864
	143 461 588	143 461 588
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	143 461 588	143 461 588

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 611 643	-2 611 643
	- 2 611 643	- 2 611 643

Årets avskrivningar**Årets avskrivning byggnader**

	-2 611 643	-2 611 643
	- 2 611 643	- 2 611 643

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 5 223 286	- 5 223 286
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	82 832 795	85 444 438
Mark	52 793 864	52 793 864

Taxeringsvärden

Bostäder	51 860 000	51 860 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	51 860 000	51 860 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 976 000</i>	<i>37 976 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 884 000</i>	<i>13 884 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Kundfordringar	80 971	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	80 971	60

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	18 839	802
Summa övriga fordringar	18 839	802

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 961	28 148
Förutbetalt förvaltningsarvode	80 470	0
Förutbetald vattenavgift	8 293	0
Förutbetald renhållning	2 303	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 539	10 169
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 566	38 316

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto	1 655 690	1 239 640
Summa kassa och bank	1 655 690	1 239 640

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	28 966 427	29 039 207
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-71 553	-72 780
Långfristig skuld vid årets slut	28 894 874	28 966 427

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2018-05-08	7 277 997,00	-7 277 997,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2019-10-30	7 277 997,00	0,00	0,00	7 277 997,00
SWEDBANK	0,93%	2020-04-24	0,00	7 277 997,00	0,00	7 277 997,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2021-10-30	7 277 997,00	0,00	0,00	7 277 997,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2022-01-30	7 205 216,00	0,00	72 780,00	7 132 436,00
Summa			29 039 207,00	0,00	72 780,00	28 966 427,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	189 417	47 942
Summa leverantörsskulder	189 417	47 942

Not 17 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld för moms	129 077	18 218
Avräkning hyror och avgifter	0	900
Summa övriga skulder	129 077	19 118

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 200	0
Upplupna räntekostnader	32 226	30 499
Upplupna elkostnader	9 105	15 642
Upplupna värmekostnader	62 701	61 831
Upplupna revisionsarvoden	17 500	15 000
Upplupna styrelsearvoden	45 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	120 181	186 486
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	324 913	309 459

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	29 400 000	29 400 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Karin Brolin

Lisa Lindvall

Erica Blomstrand

Stuart Mc Loughlin

Hanna Backmann

Anders Westerlund

Karin Edblad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-

Deloitte AB
Auktoriserad revisor

