

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1946-11-12.

ÄKTA FÖRENING

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

FÖRENINGSTÄMMA

Föreningen samlades till stämma den 27 april 2020.

FÖRENINGENS FASTIGHET

Byggnaden som uppfördes år 1959, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Luthagen 68:4.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkring AB.

Föreningens byggnad utgörs av 33 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt ett gästrum samt en lokal.

Den totala ytan enligt taxeringsbesked (2019) uppgår till 2 824 kvm, varav 2 606 kvm avser bostadsyta och 218 kvm avser lokalyta.

LÄGENHETSFÖRDELNING

10	1 rum och kök/kokvrå
2	2 rum och kök
11	4 rum och kök
10	5 rum och kök

GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER

Föreningen har 14 parkeringsplatser. Två är reserverade för gäster.

I kö till biluppställningsplatser finns ingen noterad.

Föreningen har 9 garage. Samtliga är uthyrda till medlemmar i föreningen.

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp som anges i underhållsplan.

GENOMFÖRDA RENOVERINGAR, INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL

1998	Takrenovering
1999	Fasadrenovering
2004	Renovering av avloppsstammar, badrum och toaletter, byte av vattenledningar samt upprustning av elnät
2005	Tätning av rökkanaler till lägenheternas öppna spisar
2007	Fönsterrenovering
2007	Hissrenovering
2011	Installation av bredband
2012	Yttre målning av fönster, dörrar och balkongfasader
2012	Förbättringsarbeten av grusytor och kantsten
2012-2013	Upprustning av trädgård
2015	Byte av belysning i vissa allmänna utrymmen
2015	Byte till termostatstyrda radiatorventiler
2015	Förändring och uppgradering av fastighetens värmesystem.
2015	Montering av stötskydd på samtliga trappavsatser.
2015	Montering av skymningsstyrda ytterbelysningar på fastighetens fram- och baksida.
2015	Montering av ramp till cykelstallet.
2015	Byte av mattor i hisskorgarna.
2015	Montering av dörrstängare i A-uppgångens hissdörrar.
2015	Montering av nya lås till affärslokalen.
2015	Anläggning av boulebana i trädgården.
2016	Nya cykelställ på Fastighetens framsida
2016	Byte av varmvattenventil
2016	Uppfräschning av tvättstugan
2016	Byte av tvättmaskiner
2017	Fastighetens båda entrédörrar och dörrpartier har bytts ut
2017	Öppningsautomatik i entréerna har monterats
2017	Trädgården har försetts med belysningspollare
2017	Två av parkeringsplatserna har försetts med laddboxar för elbilar.
2017	Föreningen har bytt TV- och bredbandsleverantör
2017	Föreningen har energideklarerat
2017	Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts
2017	Trädgårdens redskapsbod har radikalt uppfräschats

2017	Brandskyddskontroll öppna spisar, sotning m m
2019	Fastighetens dörrar till cykelgarage och redskapsförråd har bytts ut
2019	Fastighetens båda hissar har bytts ut
2019	Affärslokalen har byggts om till gästrum och föreningslokal
2019	Konstbevattning har installerats i delar av trädgården
2019	Installation av solelsanläggning
2020	Ny sandlåda

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltning (inkl. fastighetsskötsel)	Jomo Byggservice AB
Hisservice	Kone AB
Lokalvård	HomeMaid AB
Bevakning gästparkering	Carpark AB

FÖRENINGSFRÅGOR

STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-01-29.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1960-12-20.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning därest lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen tar ut avgift av bostadsrättshavaren i samband med andrahandsuthyrning.

ÖVERLÅTELSE

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift om 2,5 % av gällande basbelopp.

Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.

Samtliga dessa avgifter handläggs av Nabo AB.

STYRELSE, REVISORER, VALBEREDNING OCH ÖVRIGA FUNKTIONER

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-04-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Kerstin Alberius	Ordförande	Utgår 2021
Gustav Bergvall	Vice ordförande	Utgår 2021
Bengt-Åke Nylander	Sekreterare	Utgår 2021
Dag Söderlund	Kassör	Utgår 2021
Lena Jörtsö	Ledamot	Utgår 2022
Maria Fagerberg	Suppleant	Utgår 2021
Carl Johan Hjalme	Suppleant	Utgår 2021

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden

REVISORER

Erik Stålberg	Revisor	Mandattid 1 år, utgår 2021
Mats Forsgren	Revisor	Mandattid 1 år, utgår 2021
Weini Nobel	Revisorssuppleant	Mandattid 1 år, utgår 2021

VALBEREDNING

Gunilla Blichfeldt	Mandattid 1 år, utgår 2021
Lillemor Sjölin	Mandattid 1 år, utgår 2021

FÖRENINGENS EKONOMI

ÅRSAVGIFTER

Årsavgifterna har under 2020 höjts med 6%.

BUDGET FÖR NÄSTA ÅR

Budgeten visar på ett resultat på -209 (tkr). Resultatet inkluderar ommålning av fönster och balkongpartier under 2021 med 250 tkr

Utöver föreningsstämma har föreningens medlemmar samlats till trädgårdsträffar för arbete och socialt

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

umgänge vid två tillfällen samt till en vinterträff i anslutning till advent och jul. Under vårterminen samlades medlemmarna till ett antal pubkvällar i vår föreningslokal, Ullas.

Styrelsen har utkommit med sex nyhetsbrev till föreningens medlemmar.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 571 131	1 523 854	1 551 357	1 554 324
Resultat efter fin. poster	14 620	-137 219	-549 292	65 099
Soliditet, %	8	8	10	16
Yttre fond	350 010	450 010	700 010	600 010
Taxeringsvärde	46 559 000	46 559 000	36 092 000	36 092 000
Bostadsyta, kvm	2 606	2 606	2 606	2 606
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	569	553	553	553
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 170	3 247	2 556	2 633
Genomsnittlig skuldränta, %	1,40	1,32	1,17	1,53

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	356 200	-	-	356 200
Fond, yttre underhåll	450 010	-	-100 000	350 010
Egna bostadsrätter	15 565	-	-	15 565
Balanserat resultat	45 573	-137 219	100 000	8 354
Årets resultat	-137 219	137 219	14 620	14 620
Eget kapital	730 129	0	14 620	744 749

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	8 354
Årets resultat	14 620
Totalt	<u>22 974</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	10 000
Balanseras i ny räkning	12 974
	<u>22 974</u>

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 571 131	1 523 854
Rörelseintäkter		9 832	9 753
Summa rörelseintäkter		1 580 963	1 533 607
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-931 037	-1 154 176
Övriga externa kostnader	8	-73 431	-91 278
Personalkostnader	9	-63 319	-71 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-381 816	-254 466
Summa rörelsekostnader		-1 449 603	-1 571 071
RÖRELSERESULTAT		131 360	-37 464
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-116 741	-99 757
Summa finansiella poster		-116 740	-99 756
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		14 620	-137 219
ÅRETS RESULTAT		14 620	-137 219

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	8 375 679	8 708 079
Maskiner och inventarier	12	119 553	168 969
Summa materiella anläggningstillgångar		8 495 232	8 877 048
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 495 232	8 877 048
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	33 158
Övriga fordringar		4 766	83 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 025	98 729
Summa kortfristiga fordringar		106 791	215 111
Kassa och bank			
Kassa och bank		877 670	625 893
Summa kassa och bank		877 670	625 893
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		984 461	841 004
SUMMA TILLGÅNGAR		9 479 693	9 718 052

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	371 765	371 765
Fond för yttre underhåll	350 010	450 010
Summa bundet eget kapital	721 775	821 775

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 354	45 573
Årets resultat	14 620	-137 219
Summa fritt eget kapital	22 974	-91 646

SUMMA EGET KAPITAL **744 749** **730 129**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	1 625 000	8 261 250
Summa långfristiga skulder		1 625 000	8 261 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6 636 250	200 000
Leverantörsskulder	78 786	141 583
Skatteskulder	4 822	6 684
Övriga kortfristiga skulder	6 931	6 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	383 155	371 825
Summa kortfristiga skulder	7 109 944	726 673

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **9 479 693** **9 718 052**

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	625 893	1 723 864
Resultat efter finansiella poster	14 620	-137 219
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	381 816	254 466
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	396 436	117 247
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	108 320	-45 997
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-52 979	-724 225
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	451 777	-652 976
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-2 244 995
Kassaflöde från investeringar	0	-2 244 995
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-200 000	1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	1 800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	251 777	-1 097 971
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	877 670	625 893

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Falken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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:

Maskiner och inventarier	20 %
Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
El	4 680	4 843
Hysesintäkter, bostäder	2 304	2 304
Hysesintäkter, p-platser	81 145	76 875
Årsavgifter, bostäder	1 483 002	1 439 832
Övriga intäkter	9 832	9 753
Summa	1 580 963	1 533 607

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	21 929	30 448
Fastighetsskötsel	172 650	86 326
Snöskottning	913	0
Städning	23 412	22 852
Trädgårdsarbete	10 561	7 065
Övrigt	1 500	0
Summa	230 965	146 691

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	55 225	106 127
Summa	55 225	106 127

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Lokalen	8 363	822 754
Hissbyte	0	-560 100
Summa	8 363	262 654

Kostnaden för hissbytet 2018 har under 2019 lagts upp som tillgång.

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	32 870	47 122
Fjärrvärme	268 388	278 448
Sophämtning	42 973	45 130
Vatten	76 769	55 165
Summa	421 000	425 865

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	59 366	57 912
Fastighetsförsäkringar	46 955	43 776
Fastighetsskatt	53 766	57 031
Kabel-TV	55 397	54 120
Summa	215 484	212 839

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	49 400	48 216
Förbrukningsmaterial	1 833	2 907
Revisionsarvoden	1 800	0
Övriga förvaltningskostnader	20 399	40 155
Summa	73 431	91 278

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Revisionsarvoden	0	1 800
Sociala avgifter	7 319	11 851
Styrelsearvoden	56 000	57 500
Summa	63 319	71 151

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	116 741	99 750
Övriga räntekostnader	0	7
Summa	116 741	99 757

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 188 095	11 079 111
Årets inköp	0	2 108 984
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 188 095	13 188 095
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 480 016	-4 253 060
Årets avskrivning	-332 400	-226 956
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 812 416	-4 480 016
Utgående restvärde enligt plan	8 375 679	8 708 079
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>165 000</i>	<i>165 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 229 000	23 229 000
Taxeringsvärde mark	23 330 000	23 330 000
Summa	46 559 000	46 559 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	602 436	466 425
Inköp	0	136 011
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	602 436	602 436
Ingående ackumulerad avskrivning	-433 467	-405 957
Avskrivningar	-49 416	-27 510
Utgående ackumulerad avskrivning	-482 883	-433 467
Utgående restvärde enligt plan	119 553	168 969

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2022-01-25	1,68 %	1 725 000	1 825 000
Swedbank	2021-03-28	1,31 %	2 786 250	2 786 250
Swedbank	2021-01-28	1,13 %	1 750 000	1 850 000
Swedbank	2021-03-28	0,75 %	2 000 000	2 000 000
Summa			8 261 250	8 461 250
Varav kortfristig del			6 636 250	
Kortfristig del som avser amortering inom 12 månader			200 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	8 905 000	8 905 000
Summa	8 905 000	8 905 000

Underskrifter

Uppsala 2021-03-01



Kerstin Alberius



Gustav Bergwall



B-Å Nylander



Dag Söderlund



Lena Jörtsö

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-14



Erik Stålberg



Mats Forsgren

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Falken

Org nr 717600-1308

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Falken för år 2020.

Därvid har vi tagit del av verifikationer, huvudbok och andra redovisningshandlingar samt läst protokoll.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

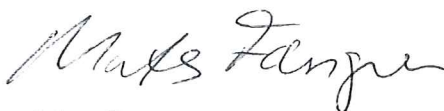
Undertecknade tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 12 mars 2021



Erik Stålberg

revisor



Mats Forsgren

revisor