

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 26 april 2021.

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 och en föreningslokal.

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 bilupställningsplatser 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.

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 termostatsstyrda 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	Konstbevattningsanläggning har installerats i delar av trädgården
2019	Installation av solelsanläggning
2021	Yttre målning av fönster på fastighetens framsida

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. Stadgeändringar har därefter skett 2018 och 2019.

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 lägenhetsöverlåtelser 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 2021-04-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Kerstin Alberius	Ordförande	Utgår 2022
Lena Jörtsö	Vice ordförande	Utgår 2022
Bengt-Åke Nylander	Sekreterare	Utgår 2023
Dag Söderlund	Kassör	Utgår 2023
Maria Fagerberg	Ledamot	Utgår 2023
Carl Johan Hjalme	Suppleant	Utgår 2022
Gerd Haverling	Suppleant	Utgår 2022

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 sju protokollförda sammanträden

REVISORER

Erik Stålberg	Revisor	Mandattid 1 år, utgår 2022
Mats Forsgren	Revisor	Mandattid 1 år, utgår 2022
Weini Nobel	Revisorssuppleant	Mandattid 1 år, utgår 2022

VALBEREDNING

Gunilla Blichfeldt	Mandattid 1 år, utgår 2022
Lillemor Sjölin	Mandattid 1 år, utgår 2022

FÖRENINGENS EKONOMI

ÅRSAVGIFTER

Årsavgifterna höjdes senast 2020.

BUDGET FÖR NÄSTA ÅR

Budgeten visar på ett resultat på 42 (tkr).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Utöver föreningsstämma har föreningens medlemmar samlats till trädgårdsträffar för arbete och socialt umgänge samt till en vinterträff i anslutning till advent och jul. Under året har föreningens pubkvällar reducerats till enstaka tillfällen på grund av pandemin.

Styrelsen har utkommit med nio nyhetsbrev till föreningens medlemmar.

Föreningen har som medlem anslutit sig till föreningen Bostadsrätterna.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar samt 2 dödsbon i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 629 463	1 571 131	1 523 854	1 551 357
Resultat efter fin. poster	-180 497	14 620	-137 219	-549 292
Soliditet, %	6	8	8	10
Yttre fond	360 010	350 010	450 010	700 010
Taxeringsvärde	46 559 000	46 559 000	46 559 000	36 092 000
Bostadsyta, kvm	2 606	2 606	2 606	2 606
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	586	569	553	553
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 093	3 170	3 247	2 556
Genomsnittlig skuldränta, %	1,06	1,40	1,32	1,17

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	356 200	-	-	356 200
Fond, yttre underhåll	350 010	-	10 000	360 010
Egna bostadsrätter	15 565	-	-	15 565
Balanserat resultat	8 354	14 620	-10 000	12 974
Årets resultat	14 620	-14 620	-180 497	-180 497
Eget kapital	744 749	0	-180 497	564 253

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	12 974
Årets resultat	-180 497
Totalt	-167 523

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-248 703
Balanseras i ny räkning	-18 820
	-167 523

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 629 463	1 580 231
Rörelseintäkter		5 129	732
Summa rörelseintäkter		1 634 592	1 580 963
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 210 084	-931 037
Övriga externa kostnader	8	-88 105	-73 431
Personalkostnader	9	-64 139	-63 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-366 041	-381 816
Summa rörelsekostnader		-1 728 369	-1 449 603
RÖRELSERESULTAT		-93 777	131 360
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-86 720	-116 741
Summa finansiella poster		-86 720	-116 740
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-180 497	14 620
ÅRETS RESULTAT		-180 497	14 620

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	8 043 279	8 375 679
Maskiner och inventarier	12	85 912	119 553
Summa materiella anläggningstillgångar		8 129 191	8 495 232
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 8 129 191	 8 495 232
 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 028	0
Övriga fordringar		6 857	4 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		108 826	102 025
Summa kortfristiga fordringar		120 711	106 791
 Kassa och bank			
Kassa och bank		889 222	877 670
Summa kassa och bank		889 222	877 670
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 1 009 933	 984 461
 SUMMA TILLGÅNGAR		 9 139 124	 9 479 693

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		371 765	371 765
Fond för yttre underhåll		360 010	350 010
Summa bundet eget kapital		731 775	721 775
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 974	8 354
Årets resultat		-180 497	14 620
Summa fritt eget kapital		-167 523	22 974
SUMMA EGET KAPITAL		564 253	744 749
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	5 861 250	1 625 000
Summa långfristiga skulder		5 861 250	1 625 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 200 000	6 636 250
Leverantörsskulder		130 560	78 786
Skatteskulder		0	4 822
Övriga kortfristiga skulder		1 950	6 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		381 112	383 155
Summa kortfristiga skulder		2 713 622	7 109 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 139 124	9 479 693

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	877 670	625 893
Resultat efter finansiella poster	-180 497	14 620
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	366 041	381 816
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	185 545	396 436
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 920	108 320
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39 928	-52 979
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	211 553	451 777
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	11 553	251 777
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	889 222	877 670

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
El	4 704	4 680
Hysesintäkter, bostäder	2 304	2 304
Hysesintäkter, p-platser	79 500	81 145
Årsavgifter, bostäder	1 526 172	1 483 002
Övriga intäkter	21 912	9 832
Summa	1 634 592	1 580 963

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	25 691	21 929
Fastighetsskötsel	176 435	172 650
Snöskottning	0	913
Städning	23 976	23 412
Trädgårdsarbete	11 115	10 561
Övrigt	0	1 500
Summa	237 217	230 965

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	32 863	55 225
Summa	32 863	55 225

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Fönstermålning	248 703	0
Lokalen	0	8 363
Summa	248 703	8 363

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	39 524	32 870
Fjärrvärme	295 592	268 388
Sophämtning	45 520	42 973
Vatten	92 646	76 769
Summa	473 282	421 000

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	59 344	59 366
Fastighetsförsäkringar	49 060	46 955
Fastighetsskatt	53 977	53 766
Kabel-TV	55 638	55 397
Summa	218 019	215 484

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	51 400	49 400
Förbrukningsmaterial	419	1 833
Revisionsarvoden	3 600	1 800
Övriga förvaltningskostnader	32 686	20 399
Summa	88 105	73 431
NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	8 139	7 319
Styrelsearvoden	56 000	56 000
Summa	64 139	63 319
NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	86 720	116 741
Summa	86 720	116 741
NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 188 095	13 188 095
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 188 095	13 188 095
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 812 416	-4 480 016
Årets avskrivning	-332 400	-332 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 144 816	-4 812 416
Utgående restvärde enligt plan	8 043 279	8 375 679
<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	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	602 436	602 436
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	602 436	602 436
Ingående ackumulerad avskrivning	-482 883	-433 467
Avskrivningar	-33 641	-49 416
Utgående ackumulerad avskrivning	-516 524	-482 883
Utgående restvärde enligt plan	85 912	119 553

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2025-12-22	1,36 %	1 625 000	1 725 000
Swedbank	2024-03-25	0,89 %	2 786 250	2 786 250
Swedbank	2023-03-24	0,79 %	1 650 000	1 750 000
Swedbank	2022-03-28	0,75 %	2 000 000	2 000 000
Summa			8 061 250	8 261 250
Varav kortfristig del			2 200 000	
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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	8 905 000	8 905 000
Summa	8 905 000	8 905 000

Underskrifter

UPPÅLÖF 30 - MARS 2022
Ort och datum

Bengt Åke Nylander
Sekreterare

Maria Fagerberg
Ledamot

Lena Jörtsö
Vice ordförande

Dag Söderlund
Kassör

Kerstin Alberius
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 29 - 03 - 2022
Erik Stålborg
Revisor

Mats Forsgren
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Falken, Uppsala

Org nr 717600-1308

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Falken för år 2021.

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 29 mars 2022



Erik Stålberg

revisor



Mats Forsgren

revisor