

# Årsredovisning 2021

BRF FÅLLBÄNKEN 1

769625-1730



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FÅLLBÄNKEN 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

11

Balansräkning

12

Noter

14

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



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# 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 2012-08-30.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Täby.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Täby Karmstolen 1, Spegeln 24, Spegeln 25, Fällbänken 1 och Bokhyllan 1. Brf Fällbänken har 66 hyreslägenheter och 347 bostadsrätter om totalt 26 860 kvm, 12 lokaler om 2 730 kvm samt 325 parkeringsplatser.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Claes Gustavsson	Ordförande
Thomas Nordell	Styrelseledamot
Karl-David Anderson	Styrelseledamot
Carl-Johan Thorell	Styrelseledamot
Anders Mattsson	Styrelseledamot
Linda Eklund	Styrelseledamot
Sheren Salih	Styrelseledamot
Jovana Ciric	Suppleant
Jörgen Backlund	Suppleant



Darina Brolin Rönn

Suppleant

## VALBEREDNING

Ola Olsson, Peter Andersson.

## FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

## REVISORER

Eva Stein Auktoriserad Revisor MOORE Allegretto AB

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 25 protokollförda sammanträden samt 22 s.k. förberedande möten, därutöver har styrelsen haft kontakt i ett antal föreningsmöten.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2021 Takrenovering Gribbylundstorg 2a-b 4a-b

2021 Underhåll av uteplatser Sektion 1

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Svealands

Fastighetsteknik Fastighetsförvaltning  
AB

Nabo Malmö B AB Ekonomiskförvaltning

Brandkontoret Försäkringar

Ellevio AB EI

Fortum Ellevio EI

Södra Roslagens Vatten och avlopp

Ragn-Sells Avfallshantering

Telia Sverige AB Internet och TV

LA Parkering AB Parkeringsövervakning

Berga Lås & Larm  
AB Lås- och Blipsystem

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Verksamhetsberättelse 2021

Under 2021 har styrelsen bland annat arbetat med följande frågor:

1. Fortsatt arbete med att förbättra Bostadsrättsföreningens ekonomi för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen
2. Fastighetsarbeten
3. Kommersiella lokaler
4. Hyreslägenheter
5. Inne- och utemiljö
6. Parkeringsplatser
7. Information/IT

1.

I arbetet med att förbättra och främja ekonomin i föreningen har ombyggnationen på Gribbylundsvägen 76 slutförts. Under första kvartalet 2021 såldes de sista 2 nybyggda lägenheterna.

Föreningen har just nu totalt 413 lägenheter bestående av både hyreslägenheter och bostadsrätter. Föreningen ansvarar även för 12 kommersiella lokaler.

Styrelsen skrev om tre stycken lån under november 2021 där styrelsen lyckades sänka räntan på samtliga lån. Föreningen gjorde därmed en räntevinst på ca 2 milj. kronor/år.

Vi har påbörjat en ombyggnation av förskolan Kotten på Linbastuvägen, där det under 2022 kommer att uppföras 8 nya små lägenheter.

Under året har vi även omvandlat 3 stycken hyreslägenheter till bostadsrätter vilket gett föreningen ökad likviditet.

Det kollektiva avtalet med Telia angående Bredband och Bredbands TV möjliggjorde att styrelsen beslutade att lägga in det på avgiften/hyran. Detta bidrog till att kostnaden blev mindre för våra boende, även om ett mindre påslag på avgiften lades på.

2.

Vi har precis som 2020 många vattenskador som är mycket kostsamma för föreningen. Lika som 2020 är det stamstopp som är den vanligaste anledningen till skadorna, men det finns fortfarande några vattenskador som uppkommit p.g.a trasiga vitvaror eller ej rengjorda vattenlås. Några har även uppkommit genom slarv vid renovering. Därför har styrelsen beslutade att genomföra en stamspolning tillsammans med en filmning av samtliga rör. Detta för att klarlägga statusen på våra stammar. Ett positivt resultat är att i flera av våra hus har vi plaststammar vilket medför att dessa hus troligtvis inte behövs att stambytas. Exakt vilka hus det gäller blir klart när filmerna är utvärderade vilket kommer ske under våren 2022.

Under 2022 slutfördes takrenoveringen på torget och i och med detta slipper föreningen problem med läckande tak på Gribbylunds torg 2 & 4.

3.



Under 2021 var samtliga lokaler utom en runt vårt torg uthyrda. En lokal har stått outhyrd sedan 20210401 Dock ville en av aktörerna som övertog MyWay stycka av sin lokal så att den blev mindre. Detta bidrog till att en ny lokal kunde byggas. Denna lokal kommer att hyras ut under våren 2022.

Dock var inte våra lokaler befriade från vattenskador, där två hyrestagares egna utrustning stod för skadorna. Ersättningsanspråken är inte vid årets slut klargjord mellan Föreningen, hyrestagarna och deras försäkringsbolag.

Inte nog med det, ytterligare en lokal drabbades av vattenskada där en radiator på ett element sprang läck. Likaså där har inte den missade hyresintäkten reglerats då det står oklart om vem som skall betala. Föreningen har även ett betalningskrav från ett av hyrestagarnas försäkringsbolag som styrelsen har bestridits.

Fasaden på Changsha har snyggats till och rengjorts.

4.

Under 2022 har föreningen fortsatt med renoveringen av hyreslägenheter enligt den besiktning som gjordes 2019. Projektet med att erbjuda våra hyrestagare möjligheten att omvandla sina hyresrätter avslutades efter Corona-förlängningen under 2021.

5.

Arbetsgrupperna för inne- & utemiljö har haft ett hektiskt år. Om vi börjar med Utegruppen så har ett gigantiskt arbete påbörjats med att få koll Gribbylunds träd och buskar. Då skötseln av dessa blivit eftersatt anlidade föreningen en arborist som tillsammans med ute-gruppen gått igenom vårt område. Nu vet vi att träd och buskar är viktigt för många, medan vissa vill ha bort dom. Gruppen har balanserat på en tunn lina för att försöka vara alla till lags.

Styrelsen har även tittat på möjligheten med att hitta en hållbar lösning för grovsopor/sopsortering. Det är mer komplext än man kunde ana. Först och främst måste man hitta en plats för detta, sedan måste dom som bor i närheten godkänna detta samt att det företag som skall hämta det återvunna skall kunna komma till och från på ett enkelt sätt. Det kanske finns en förklaring på att det inte finns en enda sorteringsstation i hela Gribbylund.

Under senare delen av 2021 påbörjades fasadvätningen genom att alla balkonger som ligger år norr tvättades rena från organiskt påslag.

Under hösten 2021 skrev ett avtal för att säkerställa snö och halkbekämpning under helger och röda dagar.

Inne-gruppen har fortsatt jobbat med offertintagande och planering för att påbörja hissbyten. Tyvärr har de upprepade vattenskadorna satt käppar i hjulet för det men vi är fullt medvetna om att det finns ett antal problemhissar i våra hus där det börjar bli akut för utbyte av hiss. Då vi har ett beslut om att samtidigt renovera våra trappuppgången vid ett hissbyte hoppas vi att det skall finnas ekonomi under 2022 att genomföra minst 1, helst 2 hissbyten. OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) har påbörjats och kommer att slutföras under första halvan av 2022.

På torget har arkadtaket tvättats och takets bärande stolparna målats. Under året har också ett fortsatt samarbete med Täby kommun gällande torget pågått. Detta har bland annat resulterat i att sälstatyerna lagats, fontänen rengjorts och papperskorgar bytts ut mot nya.

Under 2022 hoppas att vårt samarbete med kommunen skall resultera i en lösning av att fontänen inte fungerar.

6.

Våra parkeringsplatser har snyggats till med nya påkörningsskydd och linjer. Under 2021 har styrelsen även diskuterat ett ev. utbyte av samtliga motorvärmarruttag på våra parkeringar då många har passerat sitt bäst före datum. Kostnaden för att byta ut dom har visat sig vara lika med, eller större, än att ersätta dom med kombinerade laddning/motorvärmare skåp, då vi har ett godkännande från staten på bidrag för laddningsstolpar. Därav har styrelsen bestämt att stämman får avgöra om detta skall göras under 2022. Kösystemet för parkeringsplatser har under 2021 tagits över av vår ekonomiska förvaltning för att avlasta styrelsens arbete.

7.

Under 2021 har styrelsen publicerat 11 stycken Nyhetsblad, mestadels på vår hemsida [www.fallbanken.se](http://www.fallbanken.se) men vid några gånger under året har dessa publicerats på papper som delats ut till samtliga boende i vår förening. Vidare har det under året blivit möjligt att läsa informationen på våra tavlor i trapphusen.

### **Inför 2022**

1. Fortsätta arbete med att förbättra Bostadsrättsföreningens ekonomi för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.
2. Aktivt förvalta och jobba för så bra ränta som möjligt på de lån som skall läggas om 2022.
3. Fortsätta att arbeta fram en aktuell underhållsplan.
4. Slutföra ytterligare ett område med renovering av altanräckan.
5. Återuppta att vårt centrum skall bli en samlingsplats för boende i Gribbylund.
6. Fortsätta arbetet med möjliggöra hissbyten.
7. Vårda och sköta om vår närmiljöns gröna ytor, träd och buskar.
8. Fortsätta söka efter en lösning för sopsortering/grovsopor.
9. Slutföra OVK och reglera felaktigheter.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **EKONOMI**

Den 1 januari 2021 började Nabo som vår ekonomiska förvaltning.

#### **FÖRÄNDRINGAR I AVTAL**

Föreningen har under hösten 2021 skrivit ett avtal med Telia för leverans av bredband och TV.

#### **ÖVRIGA UPPGIFTER**



## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 453 st. Tillkommande medlemmar under året var 33 och avgående medlemmar under året var 27. Vid räkenskapsårets slut fanns det 459 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 30 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019
Nettoomsättning	23 679	21 638	20 046
Resultat efter fin. poster	-13 461	-9 778	-7 892
Soliditet, %	46	46	46
Yttre fond	6 028	6 028	4 822
Taxeringsvärde	480 200	480 000	480 000
Bostadsyta, kvm	23 952	22 852	22 852
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	645	541	461
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 943	8 345	16 493
Belåningsgrad, %	55,11	27,88	54,73

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	352 077 261	-	8 498 806	360 576 067
Upplåtelseavgifter	21 083 979	-	2 663 384	23 747 363
Fond, yttre underhåll	6 028 080	1 205 616	-	7 233 696
Balanserat resultat	-44 671 436	-9 777 545	-1 205 616	-55 654 597
Årets resultat	-9 777 545	9 777 545	-13 461 090	-13 461 090
<b>Eget kapital</b>	<b>324 740 339</b>	<b>1 205 616</b>	<b>-3 504 516</b>	<b>322 441 439</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-55 654 597
Årets resultat	-13 461 090
Totalt	<u><b>-69 115 687</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 205 616
Balanseras i ny räkning	-70 321 303
	<u><u><b>-69 115 687</b></u></u>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		23 678 850	21 520 332
Rörelseintäkter		273 188	135 360
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>23 952 038</b>	<b>21 655 693</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-23 191 736	-16 548 987
Övriga externa kostnader	8	-3 639 579	-2 318 205
Personalkostnader	9	-452 727	-410 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 889 976	-5 051 665
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-32 174 018</b>	<b>-24 329 405</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-8 221 981</b>	<b>-2 673 713</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	242
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 239 109	-7 104 074
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 239 109</b>	<b>-7 103 832</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-13 461 090</b>	<b>-9 777 545</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-13 461 090</b>	<b>-9 777 545</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	679 513 189	684 029 101
Maskiner och inventarier	12	1 856 183	2 230 247
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>681 369 372</b>	<b>686 259 348</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>681 369 372</b>	<b>686 259 348</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		755 902	211 080
Övriga fordringar	13	20 102 991	14 919 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	509 480	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 368 373</b>	<b>15 130 245</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 032 696	2 240 342
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 032 696</b>	<b>2 240 342</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>23 401 069</b>	<b>17 370 587</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>704 770 441</b>	<b>703 629 935</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		384 323 430	373 161 240
Fond för yttre underhåll		7 233 696	6 028 080
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>391 557 126</b>	<b>379 189 320</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-55 654 597	-44 671 436
Årets resultat		-13 461 090	-9 777 545
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-69 115 687</b>	<b>-54 448 981</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>322 441 439</b>	<b>324 740 339</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	176 300 000	190 700 000
Övriga långfristiga skulder		239 142	233 609
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>176 539 142</b>	<b>190 933 609</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		198 200 348	185 000 000
Leverantörsskulder		2 173 470	467 249
Skatteskulder		1 665 252	1 606 600
Övriga kortfristiga skulder		139 302	36 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 611 488	845 690
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>205 789 860</b>	<b>187 955 987</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>704 770 441</b>	<b>703 629 935</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fällbänken 1 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 avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Maskiner och inventarier	5-10 %

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 och fastighetsskatt

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

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	5 182 188	5 494 798
Hysesintäkter, lokaler	2 706 231	2 470 612
Hysesintäkter, p-platser	1 121 787	1 140 409
Intäktsreduktion	-71 035	0
Årsavgifter, bostäder	14 728 588	12 360 679

Övriga intäkter	284 279	189 194
<b>Summa</b>	<b>23 952 038</b>	<b>21 655 693</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	918 139	36 135
Fastighetsskötsel	1 584 231	1 408 373
Fastskötsel/städ tjänster	520 717	480 031
Mark/gård/utemiljö Planteringar	105 000	324 949
Snöskottning och sandupptagning	40 904	20 795
Städning	2 625	0
Övrigt	15 934	0
<b>Summa</b>	<b>3 187 550</b>	<b>2 270 283</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Balkonger	131 440	0
Bostäder	830 473	810 841
Dörrar och lås/porttele	52 391	0
El	117 793	0
Fasader	111 489	0
Fönster	4 138	0
Försäkringsskador	1 873 315	0
Garage och p-platser	70 211	62 828
Hissar	48 425	545 287
Kabel-tv/bredband	19 485	0
Lokaler	18 250	1 083 292
Reparation p.g.a. skadegörelse	1 075	0
Reparationer	435 911	5 750 724
Tak	55 177	0
Temp. rep und eller projekt	749 836	0
Tvättstuga	62 468	76 076
VA	277 002	0
Ventilation	107 808	0
Värme	299 258	0
<b>Summa</b>	<b>5 265 945</b>	<b>8 329 047</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Balkonger	138 450	0
Bostäder	569 137	0
Bostäder VVS	265 275	0
Dörrar och lås/porttele	14 850	0
Garage och p-platser	78 888	0
SVEFAB 2020	293 974	0
Staket/grind/terrass	137 358	0
VA	380 588	0
<b>Summa</b>	<b>1 878 520</b>	<b>0</b>
NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Hyresrätter - renovering inför försäljning	20 167	0
Vattenskada	189 309	0
SVEFAB - sned vägg	22 724	0
Byte av tak	3 563 843	0
Löpande kostnader för utemiljö	156 950	0
Hyresrätt - reparationer	618 261	0
Övrigt	470 542	0
<b>Summa</b>	<b>5 041 797</b>	<b>0</b>
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	5 111 143	2 446 256
Sophämtning	489 645	413 930
Vatten	1 017 343	1 240 252
<b>Summa</b>	<b>6 618 130</b>	<b>4 100 437</b>
NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Arrendeavgifter	2 150	0
Bredband/Kabel TV	300 670	339 151
Fastighetsförsäkringar	48 334	688 366
Fastighetsskatt	844 567	820 745
Övrigt	4 073	958
<b>Summa</b>	<b>1 199 794</b>	<b>1 849 220</b>



NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	47 084	779
Juridiska kostnader	248 894	0
Kameral förvaltning	390 363	562 981
Konsultkostnader	40 000	796 938
Revisionsarvoden	49 256	52 879
Övriga förvaltningskostnader	2 863 981	904 628
<b>Summa</b>	<b>3 639 579</b>	<b>2 318 205</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	96 827	89 650
Styrelsearvoden	355 900	319 899
Övriga personalkostnader	0	999
<b>Summa</b>	<b>452 727</b>	<b>410 548</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 229 326	7 104 074
Övriga räntekostnader	9 783	0
<b>Summa</b>	<b>5 239 109</b>	<b>7 104 074</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	707 706 821	707 706 821
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>707 706 821</b>	<b>707 706 821</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-23 677 720	-19 000 117
Årets avskrivning	-4 515 912	-4 677 603
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-28 193 632</b>	<b>-23 677 270</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>679 513 189</b>	<b>684 029 101</b>
Varav mark	254 487 000	254 487 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	269 200 000	269 000 000
Taxeringsvärde mark	211 000 000	211 000 000
<b>Summa</b>	<b>480 200 000</b>	<b>480 000 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	3 758 325	3 758 325
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>3 758 325</b>	<b>3 758 325</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 528 078	1 154 016
Avskrivningar	-374 064	-374 062
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 902 142</b>	<b>-1 528 078</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>1 856 183</b>	<b>2 230 247</b>
<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Nabo Klientmedelskonto	20 016 390	14 917 315
Skattekonto	4 440	1 850
Vidarefakturering	11 292	0
Övriga fordringar	70 869	0
<b>Summa</b>	<b>20 102 991</b>	<b>14 919 165</b>
<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Bredband	3 310	0
Försäkringspremier	343 706	0
Förvaltning	96 973	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 491	0
<b>Summa</b>	<b>509 480</b>	<b>0</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SEB	2023-11-28	3,56 %	57 500 000	58 700 000
SEB	2022-11-28	0,18 %	65 000 000	65 000 000
SEB	2023-11-28	0,66 %	65 000 000	65 000 000
SEB	2022-11-28	0,17 %	65 000 000	65 000 000
SEB	2024-11-28	0,58 %	55 000 000	55 000 000
SEB	2022-11-28	0,37 %	67 000 000	67 000 000

**Summa** **374 500 000** **375 700 000**

Varav kortfristig del 198 200 000 185 000 000

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	0	5 817
EI	1 232 439	0
Förutbetalda avgifter/hyror	2 349 025	22 410
Utgiftsräntor	27 445	33 124
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 579	784 339
<b>Summa</b>	<b>3 611 488</b>	<b>845 690</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	426 000 000	426 000 000
<b>Summa</b>	<b>426 000 000</b>	<b>426 000 000</b>

#### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har haft 25 st. protokollförda möten under 2021 samt 22 st s.k. förberedande möten, därutöver har styrelsen haft kontakt i ett antal föreningsfrågor.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anders Mattsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Carl Johan Thorell  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Claes Gustavsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Karl David Andersson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Linda Eklund  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sheren Salih  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Thomas Nordell  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
MOORE Allegretto AB  
Eva Stein  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

19.05.2022 10:27

SENT BY OWNER:

Anette Cederholm · 18.05.2022 17:33

DOCUMENT ID:

Hkld2ZqGv9

ENVELOPE ID:

Hy\_nZqfPc-Hkld2ZqGv9

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 - Brf Fällbänken 1.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL DAVID FREDRIK ANDERSSON karl-david@telia.com	Signed Authenticated	18.05.2022 18:12 18.05.2022 18:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/10/1952) IP: 81.235.166.196
2. ANDERS MATSSON andersmattsson74@gmail.com	Signed Authenticated	18.05.2022 19:23 18.05.2022 19:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/08/1974) IP: 81.235.163.209
3. THOMAS NORDELL thomas.nordell@vallentuna.se	Signed Authenticated	18.05.2022 19:47 18.05.2022 19:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 05/01/1963) IP: 81.231.231.89
4. Claes Gustavsson classesgarage@icloud.com	Signed Authenticated	18.05.2022 21:00 18.05.2022 20:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 18/06/1961) IP: 81.232.10.142
5. SHEREN SALIH sheren_salih@hotmail.com	Signed Authenticated	18.05.2022 21:46 18.05.2022 21:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/04/1965) IP: 81.235.162.225
6. LINDA EKLUND Plingis_ronn@hotmail.com	Signed Authenticated	18.05.2022 22:36 18.05.2022 22:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/01/1985) IP: 90.129.220.166
7. Carl Johan Einar Thorell carljohan.thorell@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2022 08:34 19.05.2022 08:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/04/1958) IP: 13.48.59.162
8. EVA STEIN eva.stein@mooresweden.se	Signed Authenticated	19.05.2022 10:27 19.05.2022 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/06/1962) IP: 213.80.18.201

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Fällbänken 1

Org.nr 769625-1730

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fällbänken 1 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 för Brf Fällbänken 1 för räkenskapsåret 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm den 19 maj 2022

---

Eva Stein  
Auktoriserad revisor







# Document history

COMPLETED BY ALL:  
19.05.2022 10:43

SENT BY OWNER:  
Eva Stein · 19.05.2022 10:31

DOCUMENT ID:  
BJlrFxFmwc

ENVELOPE ID:  
H1GEYxYQD9-BJlrFxFmwc

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse brf Fällbänken.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA STEIN eva.stein@mooresweden.se	Signed Authenticated	19.05.2022 10:43 19.05.2022 10:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/06/1962) IP: 213.80.18.201

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed