

Årsredovisning 2019

BRF FÄLLAN 3 716409-8993

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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



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 1986-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fällan 3 på adressen Bysistorget 8 i Stockholm. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 446 kvm varav 53 kvm avser hyresrätter, 2 497 kvm bostadsrätter, och 896 kvm lokaler. Tomten är på 648 kvm och innehas med äganderätt.

Fastigheten Fällan 3 är K-märkt med grön färgkod av Stockholms Stadsmuseum.

Uppvärmning sker med fjärrvärme.

I föreningens medlemsavgift ingår bredbandsanslutning på 250mbit samt kabel TV med basutbud.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Styrelsens sammansättning

Karl Fägersten	Kassör
Jerker von Vegesack	
Magnus Pettersson	
Sofia Strandell	Ordförande
Elisabeth Palmbo	Suppleant
Chicie Lindgren	Suppleant

Valberedning

Chicie Lindgren.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst 2 ledamöter i förening

Revisorer

Berit Holmgren	Revisor	Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB
Petter Gustavsson	Revisorsuppleant	Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1998	Stambyte
1998	Byte elstigare
1998	Renovering fasad
1998	Ventilationsanläggning byte aggregat
1998	Renovering gård
2010	Målning tak
2012	Nya tvättmaskiner och torktumlare
2013	Målning fönster/bågar
2016	Spolning avloppsstammar
2018	Ny undercentral
2018	Byte bärlinor hiss
2018	Byggnation av balkonger mot gården
2018	Ombyggnad och försäljning av lokal om 35kvm till bostadsrätt
2018	Byte av låssystem
2019	Renovering trapphus
2019	Ny belysning trapphus
2019	Ny torkanläggning tvättstuga
2019	Installation av kodlås

Planerade underhåll

2020	Nytt styrsystem hiss
2021	Målning fönster/bågar (S/V)
2022	Renovering takfönster
2022	Nya tvättmaskiner och torktumlare
2023	Målning fönster/bågar (N/Ö)
2023	Renovering tak/stuprör

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltning	Stoft AB
Fastighetsskötsel	Energibevakning AB
Funktionskontroll Fjärrvärme	Stoft AB
Funktionskontroll Ventilation	Stoft AB
Hisservice/jour	Hiss-Craft i Sverige AB
Internet	Riksnet AB
Kabel TV	ComHem AB
Städning	Amadeus Sverige AB
Entremattor	Amadeus Sverige AB
Snöröjning tak	A.W. Jonaeson Bleck & Plåt AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten och Avfall	Stockholm Vatten och Avfall AB
El	Fortum Ellevio

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Erhållande av bygglov för konvertering av två kontorslokaler till bostäder om 88 respektive 35 kvm.

-Utlösen av två kontorshyresgäster för sammanlagt 430 000 kr för att möjliggöra konvertering av kontor till bostadsrätter.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten 2019 är 102 200 000 kr varav 67 600 000 avser mark.

Avgifterna har under 2019 varit oförändrade.

Förändringar i avtal

Under 2019 har förening bytt fastighetsförvaltare till Energibevakning AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 45 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 597	2 815	2 785	2 806
Resultat efter fin. poster	-686	280	253	493
Soliditet, %	72	73	68	67
Bostadsyta, kvm	2 550	2 550	2 550	2 550
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	215	213	212	212
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 619	6 615	7 987	8 336

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	42 596	-	-	42 596
Upplåtelseavgifter	2 173	-	-	2 173
Fond, yttre underhåll	1 964	-	-	1 964
Balanserat resultat	830	280	3	1 113
Årets resultat	280	-280	-686	-686
Eget kapital	47 843	0	-683	47 159

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 113
Årets resultat	-686
Totalt	426

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	307
Att från yttre fond i anspråk ta	-617
Balanseras i ny räkning	<u>737</u>
	426

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 597	2 681
Rörelseintäkter		105	134
Summa rörelseintäkter		2 702	2 815
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 091	-1 513
Övriga externa kostnader	7	-570	-163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-260	-237
Summa rörelsekostnader		-2 920	-1 914
Rörelseresultat		-218	902
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-468	-622
Summa finansiella poster		-468	-622
Resultat efter finansiella poster		-686	280
Årets resultat		-686	280

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	63 751	64 010
Pågående projekt		602	0
Summa materiella anläggningstillgångar		64 353	64 010
Summa anläggningstillgångar		64 353	64 010
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		79	3
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	110	103
Summa kortfristiga fordringar		189	106
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 037	1 544
Summa kassa och bank		1 037	1 544
Summa omsättningstillgångar		1 226	1 650
Summa tillgångar		65 578	65 660

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 769	44 769
Fond för yttre underhåll		1 964	1 964
Summa bundet eget kapital		46 733	46 733
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 113	830
Årets resultat		-686	280
Summa fritt eget kapital		426	1 110
Summa eget kapital		47 159	47 843
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	16 588	16 578
Summa långfristiga skulder		16 588	16 578
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		290	290
Leverantörsskulder		537	78
Skatteskulder		441	211
Övriga kortfristiga skulder		125	76
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	439	584
Summa kortfristiga skulder		1 832	1 240
Summa eget kapital och skulder		65 578	65 660

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Fällan 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5-10%
Inventarier	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

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	77	75
Hysesintäkter, lokaler	1 943	2 023
Årsavgifter, bostäder	536	532
Övriga intäkter	146	185
Summa	2 702	2 815

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	10	2
Fastighetsskötsel	79	42
Snöskottning	14	14
Städning	35	34
Trädgårdsarbete	5	0
Övrigt	22	7
Summa	164	99

Not 4, Reparationer	2019	2018
Fönster	0	38
Dörrar och lås/porttele	39	155
El	5	12
Gård/markytor	4	7
Hissar	48	60
Källarutrymmen	0	20
Reparationer/underhåll	595	0
Reparationer	62	0
Trapphus/port/entr	56	76
Tvättstuga	4	16
VA	8	4
Ventilation	53	6
Summa	876	393

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	98	79
Sophämtning	30	35
Uppvärmning	462	466
Vatten	40	67
Summa	630	647

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	47	35
Fastighetsförsäkringar	87	56
Fastighetsskatt	229	211
Kabel-TV	37	29
Självrisker	2	0
Övrigt	18	42
Summa	420	375

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Kameral förvaltning	46	46
Konsultkostnader	10	39
Revisionsarvoden	23	27
Övriga förvaltningskostnader	491	51
Summa	570	163

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	467	619
Övriga räntekostnader	1	3
Summa	468	622

Not 9, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	67 166	66 719
Årets inköp	0	447
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 166	67 166
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 156	-2 919
Årets avskrivning	-260	-237
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 415	-3 156
Utgående restvärde enligt plan	63 751	64 010
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 824</i>	<i>21 824</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 600	32 800
Taxeringsvärde mark	67 600	45 000
Summa	102 200	77 800

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	12	0
Försäkringspremier	76	72
Förvaltning	11	0
Kabel-TV	8	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	31
Summa	110	103

Not 11, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2020-02-28	1,11 %	2 400	2 400
Swedbank	2020-02-28	1,17 %	5 028	5 118
Swedbank	2020-06-25	4,22 %	9 150	9 350
Swedbank	2020-02-28	1,04 %	300	0
Summa			16 878	16 868
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			290	290

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	26	0
El	10	0
Förutbetalda avgifter/hyror	287	306
Städning	3	0
Uppvärmning	62	0
Utgiftsräntor	37	34
Vatten	11	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	244
Summa	439	584

Not 13, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	30 042	30 042
Summa	30 042	30 042

Not 14, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Rivning av de två lokalerna (35 kvm resp 88 kvm) som föreningen löste ut under 2019 är påbörjad. Dessa kommer under 2020 byggas om till bostadsrätter och säljas av föreningen.

Underskrifter


_____, 2020 - 04 - 21
Ort och datum



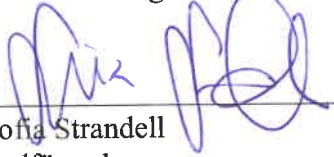
Karl Fagersten
Kassör



Magnus Pettersson



Jerker von Vegesack



Sofia Strandell
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats


_____, 2020 - 04 - 27

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB
Berit Holmgren
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Fällan 3

Org.nr. 716409-8993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fällan 3 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Fällan 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

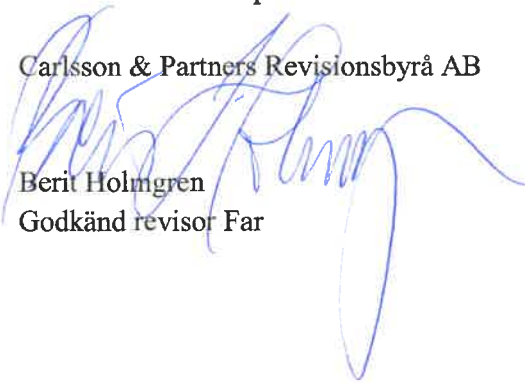
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 april 2020

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB



Berit Holmgren
Godkänd revisor Far