

# Årsredovisning 2022

BRF FÄLLAN 3

716409-8993



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FÄLLAN 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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



# 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 kommer 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 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, 2 620 kvm bostadsrätter och 773 kvm lokaler. Tomten är på 648 kvm och innehas med äganderätt.

Byggnadens kulturhistoriska klassificering är enligt Stockholms Stadsmuseum grön.

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

Jerker von Vegesack	Ordförande
Karl Fägersten	Kassör

Magnus Pettersson  
Camilla Molin  
Torbjörn Lilja  
Elisabeth Palmbo                      Suppleant  
Chicie Lindgren                        Suppleant  
Maria Sjökvist Radu                    Suppleant

## **VALBEREDNING**

Chicie Lindgren och Mats Larsson.

## **FIRMATECKNING**

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

## **REVISORER**

Eugen Voinitch    Revisor    Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## **UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL**

1998      Stambyte, nya elstigare, fasadrenovering, gård  
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
2020	Byggnation av WC i tvättstuga
2021	Ombyggnad av 2 stycken lokaler till bostadsrätter
2021	Nytt styrsystem hiss samt ny hisskorg
2022	Målning fönster (syd- och västfasader)
2022	Byte termostater och injustering värmesystem
2022	Ny fettavskiljare samt ombyggnad utrymme

## PLANERADE UNDERHÅLL

2023	Statusbesiktning vädringsbalkonger
2023	Energiutredning ventilationsbalkonger
2023	OVK samt rengöring kanaler
2023	Spolning stammar
2023	Byte tvättmaskin
2024	Omläggning plattor mot Bysistorget
2024	Byte tvättmaskiner samt torktumlare
2024	Byte belysningsarmaturer källare

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltning	Stoft AB
Fastighetsskötsel	Energibevakning AB
Funktionskontroll Fjärrvärme	Stoft AB
Funktionskontroll Ventilation	Stoft AB
Hisservice/jour	Elevate AB
Internet	Riksnet/Halebop

Kabel TV	ComHem AB
Städning	Monmeday
Entremattor	Monmeday
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

Målning av fönster samt byte termostater och injustering värmesystem. Byte av fettavskiljare samt renovering av källarutrymme.

### EKONOMI

Taxeringsvärdet för fastigheten 2022 är 148 400 000 kr varav 97 200 000 avser mark. Avgifterna har under 2022 varit oförändrade.

### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Nytt avtal för internet som träder i kraft under 2023. Omförhandling med hyresavtal med Restaurang och bokhandel. Ny hyresgäst i kontorslokal (1033).

### MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 47 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 578	2 500	2 450	2 597
Resultat efter fin. poster	-727	270	413	-686
Soliditet, %	82	82	69	72
Yttre fond	2 227	1 949	1 654	1 964
Taxeringsvärde	148 400	102 200	102 200	102 200
Bostadsyta, kvm	2 673	2 673	2 550	2 550
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	214	213	215	215
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 193	4 301	7 760	6 619
Genomsnittlig skuldränta, %	1,31	0,69	1,84	2,77
Belåningsgrad, %	16,47	16,77	31,12	26,47

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	41 988	-	2 746	44 733
Upplåtelseavgifter	13 131	-	-2 746	10 386
Fond, yttre underhåll	1 949	-	278	2 227
Balkongfond	10	-	3	12
Balanserat resultat	850	270	-278	842
Årets resultat	270	-270	-727	-727
<b>Eget kapital</b>	<b>58 198</b>	<b>0</b>	<b>-724</b>	<b>57 474</b>



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	855
Årets resultat	-727
Totalt	<u>128</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	445
Att från yttre fond i anspråk ta	-821
Balanseras i ny räkning	504
	<u>128</u>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 578	2 500
Rörelseintäkter		131	125
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 709</b>	<b>2 625</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 663	-1 712
Övriga externa kostnader	8	-117	-268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-510	-265
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 290</b>	<b>-2 244</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-581</b>	<b>381</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-148	-111
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-146</b>	<b>-111</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-727</b>	<b>270</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-727</b>	<b>270</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	68 056	68 566
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 056</b>	<b>68 566</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>68 056</b>	<b>68 566</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		113	1
Övriga fordringar	12	239	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	149	144
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>500</b>	<b>145</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 619	2 264
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 619</b>	<b>2 264</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 120</b>	<b>2 410</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 176</b>	<b>70 976</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 119	55 119
Fond för yttre underhåll		2 227	1 949
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 346</b>	<b>57 068</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		855	860
Årets resultat		-727	270
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>128</b>	<b>1 130</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>57 474</b>	<b>58 198</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		100	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>100</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	11 208	11 498
Leverantörsskulder		123	206
Skatteskulder		484	468
Övriga kortfristiga skulder		175	142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	611	465
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 601</b>	<b>12 778</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 176</b>	<b>70 976</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fällan 3 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:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %

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 föreningsstämman 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 1 519 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	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	81	79
Hysesintäkter, lokaler	1 885	1 819
Intäktsreduktion	-25	-7
Årsavgifter, bostäder	562	557
Övriga intäkter	207	177
<b>Summa</b>	<b>2 709</b>	<b>2 625</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	5	6
Fastighetsskötsel	48	46
Snöskottning	5	10
Städning	62	52
Trädgårdsarbete	39	8
Övrigt	56	10
<b>Summa</b>	<b>216</b>	<b>133</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	1	58
El	5	0
Fönster	33	0
Hissar	30	18
Reparationer	187	148
Trapphus/port/entr	63	18
VA	0	18
Ventilation	7	0
<b>Summa</b>	<b>326</b>	<b>260</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Lokaler	69	0
Trapphus	159	0
Värme	176	0
Hissar	4	0
Fönster	414	11
Gård	0	77
<b>Summa</b>	<b>821</b>	<b>88</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	164	112
Sophämtning	31	27
Uppvärmning	507	522
Vatten	79	73
<b>Summa</b>	<b>781</b>	<b>734</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	47	47
Fastighetsförsäkringar	113	105
Fastighetsskatt	252	236
Kabel-TV	36	47
Övrigt	70	62
<b>Summa</b>	<b>518</b>	<b>497</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Juridiska kostnader	0	19
Kameral förvaltning	46	44
Konsultkostnader	0	152
Revisionsarvoden	30	24
Övriga förvaltningskostnader	41	29
<b>Summa</b>	<b>117</b>	<b>268</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	148	108
Övriga räntekostnader	0	3
<b>Summa</b>	<b>148</b>	<b>111</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	72 511	67 269
Årets inköp	0	5 242
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>72 511</b>	<b>72 511</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 945	-3 680
Årets avskrivning	-510	-265
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 455</b>	<b>-3 945</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>68 056</b>	<b>68 566</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 824</i>	<i>21 824</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	51 200	34 600
Taxeringsvärde mark	97 200	67 600
<b>Summa</b>	<b>148 400</b>	<b>102 200</b>
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	23	23
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>23</b>	<b>23</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-23	-23
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-23</b>	<b>-23</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	239	1
<b>Summa</b>	<b>239</b>	<b>1</b>



NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	12	12
Försäkringspremier	103	93
Förvaltning	15	14
Kabel-TV	10	9
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	16
<b>Summa</b>	<b>149</b>	<b>144</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2023-02-28	3,03 %	2 400	2 400
Swedbank	2023-02-28	3,03 %	4 758	4 848
Swedbank	2023-03-28	3,30 %	4 050	4 250
<b>Summa</b>			<b>11 208</b>	<b>11 498</b>

*Varav kortfristig del*

11 208

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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	26	26
El	25	18
Förutbetalda avgifter/hyror	439	321
Uppvärmning	81	80
Utgiftsräntor	21	4
Vatten	15	12
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	5
<b>Summa</b>	<b>611</b>	<b>465</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	30 042	30 042
<b>Summa</b>	<b>30 042</b>	<b>30 042</b>

# Underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Jerker von Vegesack  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Karl Fägersten  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Magnus Pettersson

\_\_\_\_\_  
Camilla Molin

\_\_\_\_\_  
Torbjörn Lilja

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

\_\_\_\_\_  
Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB  
Eugen Voinitch  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MAGNUS PETERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19651101xxxx

IP: 77.110.xxx.xxx

2023-03-14 13:24:56 UTC



## Kurt Torbjörn Lilja

Styrelseledamot

Serienummer: 19750501xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-03-14 15:53:02 UTC



## Karl Fägersten

Styrelseledamot

Serienummer: 19720206xxxx

IP: 89.160.xxx.xxx

2023-03-16 16:18:33 UTC



## JERKER VON VEGESACK

Styrelseledamot

Serienummer: 19750623xxxx

IP: 213.67.xxx.xxx

2023-03-16 16:50:51 UTC



## Camilla Birgitta Molin

Styrelseledamot

Serienummer: 19690328xxxx

IP: 213.67.xxx.xxx

2023-03-17 13:44:42 UTC



## EUGEN VOINITCH

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19880911xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2023-03-17 13:46:26 UTC



Penneo dokumentnyckel: 15BPZ-VJ5KI-PTG4C-GDWS7-UJ2PJ-UJ68CS

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>