

**Årsredovisning**

för

**Brf Fällan 3**

716409-8993

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Fällan 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

## Förvaltningsberättelse

### Fastighet: Fällan 3

#### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Jan Nilsson	Ordförande
Tapio Helminen	Kassör
Hans Alktun	Sekreterare
Rolf Seylitz	Ledamot
Niklas Wennman	Ledamot
Chicie Lindgren	Ledamot
Sven-Ingvar Ahlin	Ledamot
Elisabeth Palombo	Suppleant
Carl Enström	Suppleant

Revisor har varit Berit Holmgren, revisorssuppleant har varit Petter Gustafsson.

I tur att avgå/omväljas vid nästa ordinarie föreningsstämma är följande ledamöter:  
Jan Nilsson, Tapio Helminen, Hans Alktun, Rolf Seylitz, Niklas Wennman och Sven-Ingvar Ahlin.  
Valberedning: Harald Erixsson.

#### Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Fällan3 blev juridiskt bindande 24 november 1986 och fyller i år 23 år. Fastigheten förvärvades den 28 november 2001 och styrelsen har nu förvaltat huset i 8 år.

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 27 maj 2009.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Fastigheten består av 26 medlemslägenheter varav 1 har överlåtits under året.  
Fastigheten har totalt 27 stycken bostadslägenheter varav 1 upplåts som hyreslägenhet samt 9 stycken lokaler.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Styrelsen har fått kostnadsersättningar på 16.910 kr.  
Arvoden till revisorer har utbetalts med 22.019 kr.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum Mäkleri & Förvaltning AB.  
Den tekniska förvaltningen har skötts av Paveco AB.

### **Fastigheten**

*Under 2009 har följande underhållsarbeten utförts:*

- Bredbandsarbeten: Uttag och kompletteringar av infrastruktur på plan 7 med kabeldragning till föreningsrummet.
- Renovering av kontorslokal (Urban Talk) i samband med byte av hyresgäst.

*Under 2010 har planeras följande underhållsarbeten:*

- Tätning och reparationsarbeten av källartrappan från gården ned till Bokhandeln för att undvika fler översvämningar.
- Inspektion och eventuell underhållsarbete av taket efter fuktskador på takfoten efter senaste vintern.
- Skorsten och frånluftkanaler kommer att genomgås.
- Trådlös internetanslutning kommer att erbjudas på takterassen.

### **Ekonomi**

Föreningen ingick 2005 ett SWAP-avtal med Nordea beträffande lånet om 19 mkr.

Lånet har delats i två lån: 10 mkr med nettoränta på 3,89% och bindningstid till 2010-09-20, respektive 9 mkr med nettoränta på 3,99% och bindningstid till 2013-09-20.

Efter en överenskommelse med Nordea skall föreningen betala en fast ränta för återstående bindningstid och räntesatsen för hela löptiden ej skall överstiga räntevillkoren från den ursprungliga överenskommelsen om 3,89% respektive 3,99%.

Dock kommer föreningen att få erlagga en fastränta om 4,23% till 2010-09-20 för ena lånet och 4,34% till 2013-09-20 för det andra lånet beroende på att Nordea före 2010 har debiterat föreningen en för låg räntesats tidigare år.

De övriga lånen om 3 016 000 kr och 4 214 000 kr med kortare räntebindningstid löper med en ränta på 1,86%.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 51 640 000 kr varav 24 440 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 38 600 000 kr samt Lokaler 13 040 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Utdelning "All Framtid Brandkontoret" för år 2009 uppgick till 45 480 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningen har ett sparkonto i Swedbank och Nordea.

Skattemyndigheten beslutade den 2002-10-22 att föreningen per den 2001-12-31 var att anses som en äkta förening.

JH

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningstämmans förfogande står följande medel(kronor):

Föregående års balanserat resultat	390 861
Omföring till yttre underhållsfond	-154 920
Årets Resultat	183 528
Summa	419 469

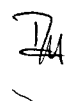
Styrelsen föreslår att resultatet disponieras så:

att i ny räkning överföres	419 469
----------------------------	---------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

*Ju*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror mm	1	2 562 282	2 688 912
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel/städning	2	-111 125	-114 505
Reparationer och underhåll	3	-314 577	-271 057
Taxebundna kostnader	4	-512 510	-495 700
Övriga driftskostnader	5	-46 549	-48 227
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-155 388	-204 830
Fastighetskatt	7	-164 744	-162 800
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>1 257 389</b>	<b>1 391 793</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>			
Byggnad		-186 378	-196 817
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 071 011</b>	<b>1 194 976</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		147 498	173 771
Skatteränta ej skattepliktig		2 650	-728
Räntekostnader och liknande resultatposter		-995 801	-1 049 685
Kapitalkostnader		-3 038	-1 659
		<b>-848 691</b>	<b>-878 301</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>222 320</b>	<b>316 675</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Statlig skatt		-38 792	-36 175
<b>Årets resultat</b>		<b>183 528</b>	<b>280 500</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	43 809 301	43 995 679
Mark		21 823 539	21 823 539
Inventarier och maskiner	10	23 297	23 297
		<b>65 656 137</b>	<b>65 842 515</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>65 656 137</b>	<b>65 842 515</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		5 461	0
Reversfordran		2 492 321	2 492 321
Övriga kortfristiga fordringar		0	152 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	53 458	26 054
		<b>2 551 240</b>	<b>2 670 713</b>
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		2 253 289	1 849 810
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 804 529</b>	<b>4 520 524</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>70 460 666</b>	<b>70 363 039</b>

*DA*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Eget kapital, och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		41 987 612	41 987 612
Upplåtelseavgifter		25 000	25 000
Fond yttre underhåll		908 131	753 211
		<b>42 920 744</b>	<b>42 765 824</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		235 941	110 361
Årets resultat		183 528	280 500
		<b>419 469</b>	<b>390 861</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 340 212</b>	<b>43 156 685</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	25 906 500	26 187 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		200 861	198 975
Momsskuld		100 736	65 799
Ingående moms		0	0
Leverantörsskulder		101 670	244 068
Deposition		47 250	41 625
Nästa års amortering		233 000	43 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	530 437	425 887
		<b>1 213 954</b>	<b>1 019 354</b>
		<b>27 120 454</b>	<b>27 206 354</b>
<b>Summa eget kapital, och skulder</b>		<b>70 460 666</b>	<b>70 363 039</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		32 042 000	32 042 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Brf Lgh 403		2 492 321	2 492 321

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Noter

#### Avskrivningar i procent

	2009	2008
Byggnad	0,25 %	0,25 %
Fastighetsförbättringar	7,50 %	4,65 %
Fastighetsnät	0,00 %	20,00 %
Föreningslokal	10,00 %	10,00 %

#### 1 Årsavgifter, hyror mm

	2009	2008
Årsavgifter	528 648	528 648
Hyor bostäder	63 627	62 118
Hyor lokaler	1 711 948	1 660 493
Överlåtelse-/pansättningsavgift	3 361	4 899
Återbetalning all framtid	45 480	68 220
Prel f-skatt lokaler	132 608	132 174
Bredband	75 760	79 720
Försäkringsersättning	0	152 338
Förseningsavgifter	850	300
	<b>2 562 282</b>	<b>2 688 910</b>

#### 2 Fastighetsskötsel och städning

	2009	2008
Snöröjning	2 370	0
Grovsopor	9 083	13 162
Hiss	3 081	1 896
Serviceavtal	3 170	0
Entremattor	2 667	2 614
Fastighetsskötsel entreprenad	39 384	44 438
Städning entreprenad	40 298	38 868
Gård	5 330	1 280
Förbrukningsmaterial	5 743	12 247
	<b>111 126</b>	<b>114 505</b>



### 3 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Butikslokal	51 334	51 918
Lokal	133 134	123 789
Fasad	2 557	895
Trapphus	29 814	4 944
Gården	0	7 110
VVS	1 647	0
Tvättstuga	5 684	10 892
Elinstallationer	44 788	22 247
Hiss	5 101	15 603
Vattenskada	4 237	0
Ventilation	3 205	13 859
Teleportanläggning	4 700	0
Fönster	5 925	0
Lås	729	1 826
Fastighetsunderhåll	21 722	17 975
	<b>314 577</b>	<b>271 058</b>

### 4 Taxebundna kostnader

	2009	2008
Vattenkostnader	50 648	42 117
Värmekostnader	389 441	342 835
El-och gaskostnader	53 647	98 171
Sophämtning	18 775	12 577
	<b>512 511</b>	<b>495 700</b>

### 5 Övriga driftskostnader

	2009	2008
Försäkringskostnader	19 933	22 725
Kabel-TV	26 616	25 501
	<b>46 549</b>	<b>48 226</b>

### 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2009	2008
Styrelseomkostnader	16 910	10 104
Revisionsarvode	22 019	36 146
Förvaltningsarvode	39 020	37 526
Konsultarvode	0	24 825
Studieverksamhet	0	2 250
Administration	11 254	7 084
Trivselkostnader	4 106	24 708
Telefon	0	2 338
Bredband	31 876	49 072
Teleportanläggning	2 211	0
Avgift organisation	8 272	3 981
Möteskostnader	750	0
Kortidsinventarier	18 971	6 795
	<b>155 389</b>	<b>204 829</b>

### 7 Fastighetsskatt

	2009	2008
Fastighetsskatt	164 744	162 800

### 8 Avskrivningar byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Byggnad	109 544	109 544
Fastighetsförbättringar	53 619	33 340
Fastighetsnät	2	30 720
Föreningslokal	23 213	23 213
	<b>186 378</b>	<b>196 817</b>

### 9 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	44 895 423	44 510 565
Inköp	0	384 858
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 895 423</b>	<b>44 895 423</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-899 743	-702 926
Årets avskrivningar	-186 378	-196 817
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 086 121</b>	<b>-899 743</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 809 302</b>	<b>43 995 680</b>
Taxeringsvärden byggnader	27 200 000	27 200 000
Taxeringsvärden mark	24 400 000	24 400 000
	<b>51 600 000</b>	<b>51 600 000</b>

### 10 Inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	23 297	0
Inköp	0	23 297
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 297</b>	<b>23 297</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 297</b>	<b>23 297</b>

### 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald försäkring	20 997	15 733
Förutbetald kabel-TV	6 654	6 654
Förutbetalt vatten	2 050	3 667
Förutbetalt serviceavtal fjärrvärme, Fastighetsägarna	4 714	0
Förutbetalt serviceavtal ventilation, Fastighetsägarna	4 795	0
Förutbetald tidningsinsamling	3 229	0
Förutbetalt bredbandsabbonemang	11 020	0
	<b>53 459</b>	<b>26 054</b>

### 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 987 613	25 000	753 211	110 361	280 500
Omföring yttrefond			154 920	-154 920	
Disposition av föregående års resultat:				280 500	-280 500
Årets resultat					183 528
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 987 613</b>	<b>25 000</b>	<b>908 131</b>	<b>235 941</b>	<b>183 528</b>

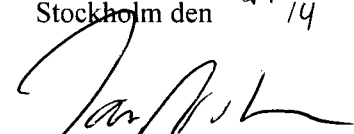
### 13 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Ändringsdag	2009-12-31	2008-12-31
Nordea Hypotek AB	1,86%	Rörligt	3 016 000	3 016 000
Nordea Hypotek AB	4,34%	2013-09-20	9 000 000	9 000 000
Nordea Hypotek AB	4,23%	2010-09-20	9 952 500	10 000 000
Nordea Hypotek AB	1,86%	Rörligt	4 171 000	4 214 000
Avgår kortfristig del			-233 000	-43 000
			<b>25 906 500</b>	<b>26 187 000</b>

### 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntekostnader	31 000	55 316
Förutbetalda avgifter och hyror	473 237	350 571
Upplupet revisorsarvode	21 000	20 000
Upplupen elkostnad	5 200	0
	<b>530 437</b>	<b>425 887</b>

Stockholm den 29/14 2010



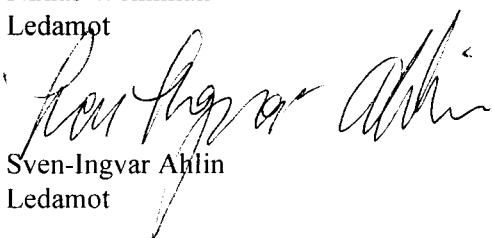
Jan Nilsson  
Ordförande



Hans Alktun  
Sekreterare



Niklas Wennman  
Ledamot



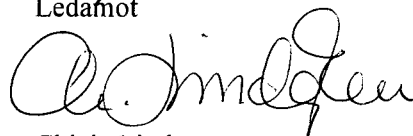
Sven-Ingvar Ahlin  
Ledamot



Tapio Helminen  
Kassör



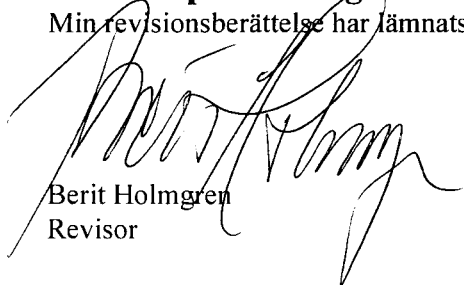
Rolf Seydlitz  
Ledamot



Chicie Lindgren  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2010



Berit Holmgren  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Brf Fällan 3 Org.nr. 716409-8993

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Fällan 3 för år 2009-01-01 -- 2009-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

3 maj 2010

Berit Holmgren

Godkänd revisor FAR SRS