

Årsredovisning

för

Brf Fällan 3

716409-8993

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Fällan 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Fällan 3

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Jan Nilsson	Ordförande
Tapio Helminen	Kassör
Fredrik Nyman	Sekreterare
Rolf Seylitz	Ledamot
Elisabeth Palombo	Ledamot
Chicie Lindgren	Ledamot
Carl Enström	Suppleant
Elisabeth Rydén-Linder	Suppleant

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

I tur att avgå/omväljas vid nästa ordinarie föreningsstämma är följande ledamöter:

Elisabeth Palombo och Chicie Lindgren.

Valberedning: Harald Erixsson.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Fällan3 blev juridiskt bindande 24 november 1986 och fyller i år 25 år. Fastigheten förvärvades den 28 november 2001 och styrelsen har nu förvaltat huset i 9 år.

Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 19 maj 2010.

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

Fastigheten består av 26 medlemslägenheter varav 2 (nr 402 Jens Jernberg och nr 503 Mats och Carina Larsson) 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 22.762 kr.

Arvoden till revisorer har utbetalts med 21.330 kr.

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har skötts av Paveco AB.

Du

Brandskydd 2010

Årsmötet 2009 tog beslut på att förbättra brandskyddet inom föreningen och investera 10.000 kr för ändamålet. Innan julen fick alla lokaler och medlemmar följande brandsutrustning: Ring 112 - Ett infobladd vid brandskada, 2 kgs brandsläckare och en brandfilt. Kontroll enligt styrelse åtagande: En brandvarnare per 60 m². Dvs alla medlemmar skall minst ha en fungerande brandvarnare. Näste steg är att anordna en brandövning (Realistisk övning med brandsläckning, brandfilt mm). Även utrymningsvägar från Bokmagasinet och källaren har fått ny nödbelysning som informerar om utgången mot Bysistäppan.

Fastigheten

Under 2010 har följande underhållsarbeten utförts:

- Efter den stränga vintern 2009 upptäcktes fuktskador på altanen och takfoten mot innegården. Besiktningssman från Fastighetsägarföreningen fick bedöma skadorna och föreslå åtgärder. Konsultarvode: 12.888 kr. Styrelsen beslutade att renovera fasad, tak och altan, och anlidade AW Jonaesson Plåtslageri AB som projektansvarig för underhållsarbetet.
- Altanen och dess tätningsskikt bedömdes ha akut risk för vattenläckage. Täckställning med väderskydd uppsattes mot fasad och innegård. Gammal betong på altanen fick bilas bort. Ny betonggjutning med tätskikt genomfördes. Avrinningskydd: sattes upp mot takfoten för att motverka framtida fasadskador. Kostnad: 361.800 kr
- Taket: Översyn av tegelpannor, underhåll och ommålning av plåttak. Kostnad: 120.000 kr.
- Ovanstående underhållsarbeten har 5 års garantiperiod enligt ABT-06.
- Styrelsen beslutade att ovanstående underhållskostnader om totalt 494 688 kr skall belasta föreningens yttre fond.
- Värmeanläggning och undercentral: 4st ventiler i källaren för vattenburen värme byttes ut. Kostnad: 67 071 kr
- WIFI Internetanslutning på takterrassen erbjuds våra Brf medlemmar. (Avtalskrav)

Under 2011 planeras följande underhållsarbeten:

- OVK: en obligatorisk ventilationskontroll som är inplanerat under april 2011. I uppdraget ingår ventilationskontroll av samtliga lägenheter och lokaler. Funktionen av 10 stycken eldstäder och deras funktion med avseende täthet och i några fall svårighet att elda ingår.
- Även vintern 2010 blev sträng och långvarig med mycket istappar och snöröjning. Inspektion och eventuellt underhållsarbete efter fuktskador på takfoten efter senaste vintern.
- Tätning och reparationsarbeten av källartrappan från gården ned till Bokhandeln för att undvika fler översvämningar.

Ekonomi

Många kommer att minnas perioden 2008-2010 som den värsta lågkonjunkturen och med stränga vintrar. Men i Brf Fällan 3 hade vi en trygg ekonomi tack vare det låga ränteläget.

Föreningen har under 2010 erbjudit alla medlemmar bredbandsanslutning på 100 mbit i föreningsavgiften. Notera att årsavgifterna även under detta år varit oförändrade.

Vartefter Nordealånen blivit omförhandlingsbara har styrelsen minskat SWAP-avtalen.

Under dessa oroliga tider har styrelsen haft en räntestrategi att binda en större del av lånestocken. Senaste lånet på 10 mkr med nettoränta på 4,23% med bindningstid till 2010-09-20 lades om till Swedbank bundet på 10 år. Räntesatsen blev 4,22%.

Föreningen har ett sparkonto i Swedbank, SBAB och Nordea. Styrelsen har en intention att binda en del av överlikvid, för att uppnå bättre ränta på insatt kapital.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 69 565 000 kr varav 24 440 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 55 000 000 kr samt Lokaler 14 565 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Utdelning "All Framtid Brandkontoret" för år 2010 uppgick till 71 063 kr.

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

Nyckeltal: (kr)	2010	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	215	215	215	228	268
Lån/kvm bostadsrättsyta	10.617	10.583	10.636	10.654	10.688
Elkostnad/kvm totalyta	25	16	28	14	18
Värmekostnad/kvm totalyta	131	113	99	105	102
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	15	12	23	8

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till styrelsens förfogande står följande medel: (kronor)

Balanserat resultat	419 469
Reservering yttre fond	- 208 695
Ianspråktagande yttre fond	483 777
Årets förlust	- 176 908
Summa	517 643
behandlas så att i ny räkning överföres	517 643

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

DA

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	2 629 997	2 562 282
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-168 953	-111 125
Reparationer och underhåll	3	-631 536	-314 577
Taxebundna kostnader	4	-602 610	-512 510
Övriga driftskostnader	5	-52 115	-46 549
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-159 687	-155 388
Fastighetsskatt	7	-180 129	-164 744
Rörelseresultat före avskrivningar		834 967	1 257 389
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad	8	-186 376	-186 378
Rörelseresultat		648 591	1 071 011
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		142 915	147 498
Skatteränta ej skattepliktig		-340	2 650
Räntekostnader och liknande resultatposter		-963 862	-995 801
Kapitalkostnader		-4 212	-3 038
		-825 499	-848 691
Resultat efter finansiella poster		-176 908	222 320
Bokslutsdispositioner			
Statlig skatt		0	-38 792
Årets resultat		-176 908	183 528

Dit

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	43 622 925	43 809 301
Mark		21 823 539	21 823 539
Inventarier och maskiner	10	23 297	23 297
		65 469 761	65 656 137
Summa anläggningstillgångar		65 469 761	65 656 137
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		5 958	5 461
Reversfordran		2 492 321	2 492 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	44 942	53 458
		2 543 221	2 551 240
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		2 320 196	2 253 289
Summa omsättningstillgångar		4 863 417	4 804 529
Summa tillgångar		70 333 179	70 460 666

Pdt

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		41 987 612	41 987 612
Upplåtelseavgifter		25 000	25 000
Fond yttre underhåll		633 049	908 131
		42 645 662	42 920 744
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		694 551	235 941
Årets resultat		-176 908	183 528
		517 643	419 469
Summa eget kapital		43 163 304	43 340 212
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	26 055 760	25 906 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		381 330	200 861
Momsskuld		83 668	100 736
Ingående moms		0	0
Leverantörsskulder		144 796	101 670
Deposition		47 250	47 250
Nästa års amortering		73 160	233 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	383 911	530 437
		1 114 114	1 213 954
		27 169 874	27 120 454
Summa eget kapital, och skulder		70 333 179	70 460 666
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		32 042 000	32 042 000
Ansvarsförbindelser			
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

	2010	2009
Byggnad	0,25 %	0,25 %
Fastighetsförbättringar	7,50 %	7,50 %
Fastighetsnät	0,00 %	0,00 %
Föreningslokal	10,00 %	10,00 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2010	2009
Årsavgifter	528 648	528 648
Hyor bostäder	65 508	63 627
Hyor lokaler	1 724 012	1 711 948
Överlåtelse-/pansättningsavgift	2 554	3 361
Återbetalning all framtid	71 062	45 480
Prel f-skatt lokaler	148 112	132 608
Bredband	88 300	75 760
Förseningsavgifter	1 800	850
	2 629 996	2 562 282

2 Fastighetsskötsel och städning

	2010	2009
Snöröjning	48 502	2 370
Grovsopor	14 514	9 083
Hiss	3 141	3 081
Serviceavtal	15 920	3 170
Entremattor	2 020	2 667
Fastighetsskötsel entreprenad	39 636	39 384
Städning entreprenad	40 644	40 298
Gård	1 530	5 330
Förbrukningsmaterial	3 047	5 743
	168 954	111 126

JH

3 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Butikslokal	0	51 334
Lokal	14 741	133 134
Fasad	4 963	2 557
Trapphus	2 359	29 814
Vind/källare	650	0
VVS	1 669	1 647
Värmeanläggning*	67 071	0
Tvättstuga	13 885	5 684
Elinstallationer	8 998	44 788
Hiss	7 932	5 101
Vattenskada	0	4 237
Tak**	483 777	0
Ventilation	3 294	3 205
Teleportanläggning	4 921	4 700
Fönster	2 299	5 925
Konsult	2 400	0
Soprum/sophus	1 911	0
Lås	10 665	729
Fastighetsunderhåll	0	21 722
	631 535	314 577

* Utbyte av 4 st ventiler tillhörande undercentral/värmepanna

** Uttag från yttre fond (direktavskrivning)

4 Taxebundna kostnader

	2010	2009
Vattenkostnader	46 524	50 648
Värmekostnader	451 320	389 441
El-och gaskostnader	85 650	53 647
Sophämtning	19 115	18 775
	602 609	512 511

5 Övriga driftskostnader

	2010	2009
Försäkringskostnader	25 195	19 933
Kabel-TV	26 919	26 616
	52 114	46 549

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2010	2009
Styrelseomkostnader	28 462	16 910
Revisionsarvode	21 330	22 019
Förvaltningsarvode	39 020	39 020
Administration	5 615	11 254
Trivselkostnader	215	4 106
Telefon	2 222	0
Bredband	44 082	31 876
Teleportanläggning	0	2 211
Avgift organisation	9 015	8 272
Möteskostnader	0	750
Kortidsinventarier	9 727	18 971
	159 688	155 389

7 Fastighetsskatt

	2010	2009
Fastighetsskatt	180 129	164 744

8 Avskrivningar byggnad	2010-12-31	2009-12-31
Byggnad	109 544	109 544
Fastighetsförbättringar	53 619	53 619
Fastighetsnät	0	2
Föreningslokal	23 213	23 213
	186 376	186 378

9 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	44 895 423	44 895 423
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 895 423	44 895 423
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 086 121	-899 743
Årets avskrivningar	-186 376	-186 378
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 272 497	-1 086 121
Utgående redovisat värde	43 622 926	43 809 302
Taxeringsvärden byggnader	36 800 000	27 200 000
Taxeringsvärden mark	32 765 000	24 400 000
	69 565 000	51 600 000

10 Inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	23 297	23 297
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 297	23 297
Utgående redovisat värde	23 297	23 297

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	20 993	20 997
Förutbetald kabel-TV	6 747	6 654
Förutbetalt vatten	2 546	2 050
Förutbetalt serviceavtal fjärrvärme, Fastighetsägarna	0	4 714
Förutbetalt serviceavtal ventilation, Fastighetsägarna	673	4 795
Förutbetald tidningsinsamling	2 963	3 229
Förutbetalt bredbandsabbonemang	11 020	11 020
	44 942	53 459

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	908 131	235 941	183 528
Förändring under året			208 695	-208 695	
Ianspråktagande yttre fond			-483 777	483 777	
Disposition av föregående års resultat:				183 528	-183 528
Årets resultat					-176 908
Belopp vid årets utgång	41 987 613	25 000	633 049	694 551	-176 908

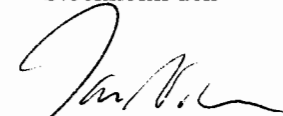
13 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Ändringsdag	2010-12-31	2009-12-31
Nordea Hypotek AB	2,15%	Rörligt	3 000 920	3 016 000
Nordea Hypotek AB	4,34%	2013-09-20	9 000 000	9 000 000
Nordea Hypotek AB		Avslutad	0	9 952 500
Nordea Hypotek AB	2,18%	Rörligt	4 128 000	4 171 000
Swedbank Hypotek	4,22%	2020-06-25	10 000 000	0
Avgår kosrtfristig del			-73 160	-233 000
			26 055 760	25 906 500

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	53 858	31 000
Förutbetalda avgifter och hyror	309 053	473 237
Upplupet revisorsarvode	21 000	21 000
Upplupen elkostnad	0	5 200
	383 911	530 437

Stockholm den 15 2011

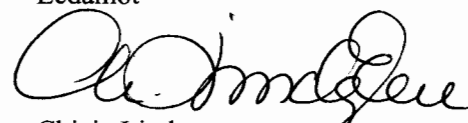

Jan Nilsson
Ordförande


Fredrik Nyman
Sekreterare

Elisabeth Palombo
Ledamot

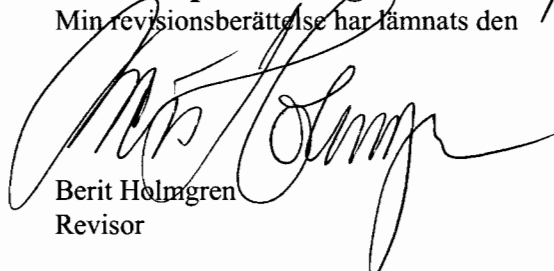

Tapio Helminen
Kassör


Rolf Seydlitz
Ledamot


Chicie Lindgren
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 9,5 2011


Berit Holmgren
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fällan 3

Org.nr. 716409-8993

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Fällan 3 för år 2010-01-01 -- 2010-12-31.

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

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

9 maj 2011

Berit Holmgren

Godkänd revisor / Medlem i Far