

Årsredovisning

för

Brf Fällan 3

716409-8993

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Fällan 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2013-06-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Fällan 3 byggdes 1931 och har värdeår 1956. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 446 kvm varav 2 515 kvm utgör lägenhetsyta och 931 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 648 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar i Stockholm.

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

Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Föreningen har sedan 2010 erbjudit alla medlemmar bredbandsanslutning på 100 mbit.

Förvaltning

Avtalsområde

Ekonomisk förvaltning +Denutiationer
Fastighetsskötsel
Internetleverantör
Kabel TV
Städning
Snöröjning tak
El
Fjärrvärme
Vatten

Leverantör

Rådrum AB
Paveco
Riksnet
ComHem
Städkompagniet
AW Jonasson Bleck & Plåtslageri
Fortum
Fortum
Sthlm Vatten

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) för lokaler med FTX ventilation
- Byte av galler för ventilationsintag

Kommande händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Avloppsspölning
- Genomgång av ventilationssystem och eldstäder för bostäder

Byggnadens tekniska status

Senaste energideklaration är utförd 2008-04-17

Fjärrvärmeförbrukning för mätperioden 2013: 636.778 kWh per år

Byggnadens energiförbrukning är 143 kWh/kvm per år (Normalvärde enligt Boverket 127-155 kWh/år)

Utfört underhåll:

Funktion	Åtgärd	Utbytt/utförd	Intervall
VA -vatten och avlopp	Byte av stammar	1998	60 år
El infrastruktur	Byte stigare/stammar	1998	50 år
Belysning (allmänna utrymmen)	Byte till LED -belysning		10 år
Fasad rappning	Renovering	1998	30 år
Fönster	Målning bågar/karmer	2013	8 år
Trapphus	Målning	1999	15 år
Ventilationsanläggning	Byte aggregat	1998	25 år
Ventilationsanläggning	Energieffektivisering: Styrning, värmväxlare		10 år
Fjärrvärme	Uppgradering	1998	20 år
Fjärrvärme	Energieffektivisering		10 år
Taket/takfot	Målning	1990/2010	20 år
Hissen	Byte maskin	2003	30 år
Tvättstuga	Byte kakel/klinker	1998	30 år
Tvättstuga	Byte tvättmaskiner, torktumlare mm	2012	10 år
Tvättstuga	Byte torkaggregat kondens (torkrum, avfuktare)	1998	15 år
Gården	Byte av överbyggnad	1998	60 år
Gården	Byte av beläggning	1998	20 år

Noterade brister enligt teknisk besiktning utförd av Densia 2014-11-04:

Byggfel	Bedömd åtgärd	Aktualitet	Bedömd kostnad
Avloppssystemet	Spölning	Inom 3 år	30.000 kr
Fettavskiljare	Byte av avloppsrör från fettavskiljare	snarast	20.000 kr
Trapphus	Målning av väggar och tak	Inom 10 år	200.000 kr
Hissen	Byte av kullager	Åtgärdat 2014	
Fjärrvärme	Byte av undercentral	Inom 5 år	200.000 kr
Fönster	Underhållsmålning 200 fönsterluft syd/västsidan	Inom 10 år	120.000 kr
Fönster	Underhållsmålning samtliga fönster	Inom 15 år	500.000 kr
Tvättstugan	Byte tvättmaskiner, torkmaskiner och torkaggregat	Inom 15 år	150.000 kr

Medlemsinformation

Fastigheten består av 27 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st bostad och 9 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Hyresgäst	Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Bysis Bok & Papper AB	Bokhandel	344 kvm	2016-09-30
Legumes HB	Restaurang	102 kvm	2016-09-30
Jordi Konstnärshandel AB	Konstnärshandel	75,50 kvm	2018-09-30
Andreas Mattsson	Musikstudio	49 kvm	2017-05-31
Populär Design AB	Reklambyrå	90 kvm	2017-12-31
Urbantalk HB	IT konsult	90 kvm	2016-09-30
Puder Stockholm HB	Skönhetsalong	33,50 kvm	2018-12-31
Community Entertainment	IT Kommunikation	111 kvm	2017-12-31
Alexander Barth	Filmproducent	35 kvm	2018-09-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jan Nilsson	Ordförande
Chicie Lindgren	Kassör
Elin Lervik	Sekreterare
Carina Larsson	Ledamot
Mattias Vepsä	Ledamot
Elisabeth Palombo	Ledamot
Karl Fägersten	Suppleant
Fredrik Carlstedt	Suppleant
Harald Ericsson	Suppleant (tidig avgång pga flytt)

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-06-02. (Extra stämma hölls den 2015-11-30.) I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Inga arvoden har under årets betalats ut till styrelsen.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 71 800 000 kr varav 35 000 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 56 000 000 kr samt lokaler 15 800 000 kr.

Utdelning från Brandkontoret "All framtid" uppgick till 102 330 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 761 132	2 708 635	2 780 396	2 665 634
Resultat efter finansiella poster	387 717	199 778	-29 655	235 333
Soliditet (%)	66,1	65,7	65,6	65,6
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	215	215	215	215
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 683	8 890	8 936	8 936
Elkostnad/kvm totalyta	16	18	20	18
Värmekostnad/kvm totalyta	125	127	136	134
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	15	16	15
Avsättn. till underhållsfond/kvm tot	63	63	63	61

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	376 376
årets vinst	387 717
	764 093

disponeras så att	
avsättning till yttre fond	215 400
i ny räkning överföres	548 693
	764 093

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 761 132	2 708 635
Summa rörelseintäkter		2 761 132	2 708 635
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 119 005	-1 211 539
Övriga externa kostnader	3	-172 232	-190 495
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-300 450	-300 450
Summa rörelsekostnader		-1 591 687	-1 702 484
Rörelseresultat		1 169 445	1 006 151
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 500	4 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		180	1 438
Räntekostnader och liknande resultatposter		-786 408	-812 311
Summa finansiella poster		-781 728	-806 373
Resultat efter finansiella poster		387 717	199 778
Resultat före skatt		387 717	199 778
Årets resultat		387 717	199 778

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

64 295 756

64 591 546

Inventarier

5

9 319

13 978

Summa materiella anläggningstillgångar

64 305 075

64 605 524

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

12 500

42 500

Summa anläggningstillgångar

64 317 575

64 648 024

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

86 103

87 401

Kassa och bank

Kassa och bank

2 634 540

2 027 319

Summa omsättningstillgångar

2 720 643

2 114 720

SUMMA TILLGÅNGAR

67 038 218

66 762 744

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

42 012 612

42 012 612

Fond för yttre underhåll

1 281 795

1 066 395

Summa bundet eget kapital

43 294 407

43 079 007

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

376 376

391 997

Årets resultat

387 717

199 778

Summa fritt eget kapital

764 093

591 775

Summa eget kapital

44 058 500

43 670 782

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

21 547 500

21 887 500

Summa långfristiga skulder

21 547 500

21 887 500

Kortfristiga skulder

Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut

290 000

90 000

Leverantörsskulder

85 960

130 982

Skatteskulder

382 270

380 554

Övriga skulder

109 809

117 218

Förutbetalda avgifter och hyror

404 143

312 493

Upplupna kostnader

9

160 036

173 215

Summa kortfristiga skulder

1 432 218

1 204 462

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

67 038 218

66 762 744

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter

Fastighetsinteckningar

30 042 000

30 042 000

Summa ställda säkerheter

30 042 000

30 042 000

Ansvarförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2009:1).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,50 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
Ventilation	10,00 %
Inventarier	20,00 %

Not 1 Nettoomsättningsfördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	528 639	528 639
Hysesintäkter bostäder	74 075	73 000
Hysesintäkter lokaler, moms	1 822 813	1 801 648
Deb. fastighetsskatt, moms	159 994	160 528
Hysesintäkt bredband, moms	63 600	64 800
Påminnelseavgift	550	650
Pantförskrivningsavgift	3 558	2 657
Överlåtelseavgift	5 553	2 220
Öres- och kronutjämning	17	18
Återbetaln. all Framtid	102 330	74 474
	2 761 129	2 708 634

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel grundavtal	41 072	41 036
Fastighetsskötsel extradeb	0	402
Trädgårdsskötsel	0	2 500
Städning grundavtal	7 110	2 370
Städning grundavtal	28 207	23 943
Hyra av entrémattor	2 796	2 802
OVK	5 806	0
Övr besiktn/kontroll	2 588	36 925
Serviceavtal	11 953	15 390
Hiss serviceavtal	5 777	5 363
Hyresrätt	0	43 926
Hyreslokal	0	9 152
Tvättstuga	17 802	12 270
Trapphus	0	1 422
Källarutrymme	1 579	13 554
Dörrar och lås	5 255	8 745
VA	14 929	1 776
Ventilation	11 342	11 243
El	2 487	13 054
Hissar	0	48 312
Portar	0	1 294
Tak	0	4 101
Fasader	49 991	5 950
Fönster	9 957	0
Gård	6 829	13 001
Vattenskada	0	2 554
Övriga rep./underhåll	1 441	0
Elavgifter	55 759	61 330
Uppvärmning	430 225	437 589
Vatten	54 828	52 263
Sophämtning	23 483	22 536
Grovsopor	18 943	11 547
Fastighetsförsäkring	42 102	39 150
Kabel-tv	28 283	28 282
Bredband	46 900	46 900
Fastighetsskatt	158 000	158 000
Kommunal fastighetsavgift	33 561	32 859
	1 119 005	1 211 541

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsinventarier	23 756	0
Förbrukningsmaterial	5 726	4 578
Telefon	3 644	3 263
Hemsida	1 220	990
Administration, kontorsmaterie	2 677	3 687
Styrelseomkostnader	13 482	40 058
Revisionsarvode extern revisor	35 615	34 374
Möteskostnader	14 792	42 475
Arvode ekonomisk förvaltn.	43 980	43 980
Konsultarvoden	11 862	0
Bankkostnader	4 261	3 526
Medlems- och föreningsavgifter	9 217	9 217
Övriga externa kostnader	0	1 769
Trivselkostnader	2 000	2 579
	172 232	190 496

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 895 423	44 895 423
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 895 423	44 895 423
Ingående avskrivningar	-2 127 415	-1 831 625
Årets avskrivningar	-295 790	-295 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 423 205	-2 127 415
Utgående redovisat värde	42 472 218	42 768 008
Taxeringsvärden byggnader	36 800 000	36 800 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	35 000 000
	71 800 000	71 800 000
Bokfört värde byggnader	42 472 218	42 768 008
Bokfört värde mark	21 823 539	21 823 539
	64 295 757	64 591 547

Not 5 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 297	23 297
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 297	23 297
Ingående avskrivningar	-9 318	-4 659
Årets avskrivningar	-4 659	-4 659
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 977	-9 318
Utgående redovisat värde	9 320	13 979

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	36 875	34 728
Förutbetald kabel-TV	7 076	7 071
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 995	10 995
Förutbetald bredband	11 725	11 725
Förutb. funktionskontroll fjärrvärme Fastighetsägarna	0	5 420
Förutbet. funktionskontroll ventilation Fastighetsägarna	12 069	6 533
Förutbetald kostnad .se direkt / Svea Ekonomi	0	349
Förutbetald kostnad Telia	0	261
Förutbetalt vatten	0	4 143
Förutbetald hemsida one.com	129	184
Förutbetald hiss serviceavtal	385	385
Förutbetald grovsopor	0	1 127
Förutbetald medlemsavgift bostadsrätterna	4 480	4 480
Förutbetald snöröjning/sandning	2 370	0
	86 104	87 401

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 987 612	25 000	1 066 395	391 998	199 778
Reservering yttre fond			215 400	-215 400	
Disposition av föregående års resultat:				199 778	-199 778
Årets resultat					387 717
Belopp vid årets utgång	41 987 612	25 000	1 281 795	376 376	387 717

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.


Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek	0,62	3 mån	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	3,36	2018-08-27	8 887 500	8 977 500
Swedbank Hypotek	4,22	2020-06-25	9 950 000	10 000 000
			21 837 500	21 977 500
Kortfristig del av långfristig skuld			290 000	90 000

Not 9 Upplupna kostnader


	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	26 500	17 000
Upplupna räntekostnader	55 602	62 933
Upplupen kostnad el	5 736	6 477
Upplupen kostnad värme	64 273	75 161
Upplupen kostnad städning	2 313	2 313
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	3 430	3 418
Upplupen kostnad fastighetsskötsel extra deb	0	402
Upplupen kostnad snöröjning	0	2 500
Upplupen kostnad ventilation	0	3 010
Upplupen kostnad fasad	2 181	0
	160 035	173 214

Stockholm 2 1 5 2016



Jan Nilsson
Ordförande


Chicle Lindgren
Kassör


Elin Lervik
Sekreterare

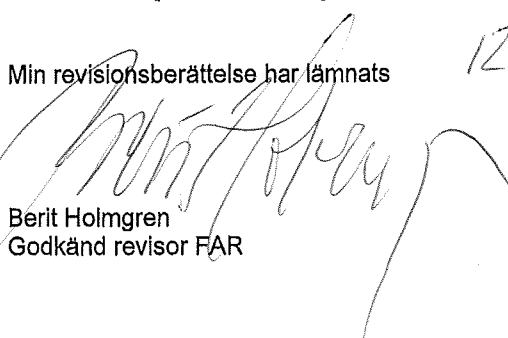

Carina Larsson
Ledamot


Mattias Vepsä
Ledamot


Elisabeth Palombo
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 12, 5 2016


Berit Holmgren
Godkänd revisor FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fällan 3

Org.nr. 716409-8993

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Fällan 3 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fällan 3 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

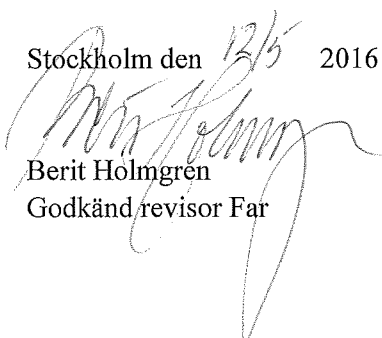
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 12/5 2016


Berit Holmgren
Godkänd revisor Far