

Årsredovisning 2020

BRF FÄLLAN 3

716409-8993



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FÄLLAN 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



Handwritten signature and initials in blue ink.

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 kommit 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.



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. Dessa ytor kommer att förändras till 2 620 kvm bostadsrätter och 773 kvm lokaler efter ombyggnationen slagit igenom i taxeringsbeskedet. 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
Fabian Wrede	

Elisabeth Palmbo Styrelsesuppleant
Chicie Lindgren Suppleant

VALBEREDNING

Chicie Lindgren.

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Eugen Voinitch Revisor Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB
Simone Nielsen Revisorsuppleant Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 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



Handwritten signature and date: 2020-05-14

2019	Ny torkanläggning tvättstuga
2019	Installation av kodlås
2020	Byggnation av WC i tvättstuga
2021	Ombyggnad av 2 stycken lokaler till bostadsrätter

PLANERADE UNDERHÅLL

2021	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
Fastighetskötsel	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

- Konvertering av två kontorslokaler till bostäder om 88 respektive 35 kvm.

EKONOMI

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

Avgifterna har under 2020 varit oförändrade.



FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga förändringar i avtal under 2020.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 450	2 597	2 815	2 785
Resultat efter fin. poster	413	-686	280	253
Soliditet, %	69	72	73	68
Bostadsyta, kvm	2 550	2 550	2 550	2 550
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	215	215	213	212
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 760	6 619	6 615	7 987

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	42 596	-	-	42 596
Upplåtelseavgifter	2 173	-	-	2 173
Fond, yttre underhåll	1 964	-	-310	1 654
Balkongfond	4	-	3	7
Balanserat resultat	1 108	-686	310	732
Årets resultat	-686	686	413	413
Eget kapital	47 159	0	416	47 575

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	739
Årets resultat	413
Totalt	1 152

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	307
Att från yttre fond i anspråk ta	-11
Balanseras i ny räkning	857
	1 152

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



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 450	2 597
Rörelseintäkter		130	105
Summa rörelseintäkter		2 579	2 702
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 416	-2 091
Övriga externa kostnader	8	-145	-570
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-265	-260
Summa rörelsekostnader		-1 826	-2 920
RÖRELSERESULTAT		754	-218
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-340	-468
Summa finansiella poster		-340	-468
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		413	-686
ÅRETS RESULTAT		413	-686

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	63 589	63 751
Pågående projekt		3 998	602
Summa materiella anläggningstillgångar		67 587	64 353

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

67 587 **64 353**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		59	79
Övriga fordringar	11	212	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	126	110
Summa kortfristiga fordringar		397	189

Kassa och bank

Kassa och bank		729	1 037
Summa kassa och bank		729	1 037

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 126 **1 226**

SUMMA TILLGÅNGAR

68 713 **65 578**

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		44 769	44 769
Fond för yttre underhåll		1 654	1 964
Summa bundet eget kapital		46 423	46 733

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		739	1 113
Årets resultat		413	-686
Summa fritt eget kapital		1 152	426

SUMMA EGET KAPITAL **47 575** **47 159**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	0	16 588
Summa långfristiga skulder		0	16 588

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	19 788	290
Leverantörsskulder		318	537
Skatteskulder		463	441
Övriga kortfristiga skulder		151	125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	419	439
Summa kortfristiga skulder		21 138	1 832

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **68 713** **65 578**

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	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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 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	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	78	77
Hysesintäkter, lokaler	1 805	1 943
Årsavgifter, bostäder	537	536
Övriga intäkter	159	146
Summa	2 579	2 702

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	43	10
Fastighetsskötsel	60	79
Snöskottning	2	14
Städning	44	35
Trädgårdsarbete	9	5
Övrigt	21	22
Summa	178	164

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	0	39
El	0	5
Gård/markytor	0	4
Hissar	0	48
Reparationer	149	62
Trapphus/port/entr	0	56
Tvättstuga	0	4
VA	0	8
Ventilation	9	53
Summa	158	281

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Trapphusreovering	0	595
Summa	0	595



NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	81	98
Sophämtning	25	30
Uppvärmning	454	462
Vatten	68	40
Summa	628	630

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	47	47
Fastighetsförsäkringar	94	87
Fastighetsskatt	232	229
Kabel-TV	33	37
Självrisker	0	2
Övrigt	46	18
Summa	452	420

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	1	0
Kameral förvaltning	44	46
Konsultkostnader	0	10
Revisionsarvoden	34	23
Övriga förvaltningskostnader	65	491
Summa	145	570

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	338	467
Övriga räntekostnader	2	1
Summa	340	468



NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	67 166	67 166
Årets inköp	103	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 269	67 166
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 415	-3 156
Årets avskrivning	-265	-260
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 680	-3 415
Utgående restvärde enligt plan	63 589	63 751
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 824</i>	<i>21 824</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 600	34 600
Taxeringsvärde mark	67 600	67 600
Summa	102 200	102 200
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	212	0
Summa	212	0
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	12	12
Försäkringspremier	86	76
Förvaltning	12	11
Kabel-TV	8	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	3
Summa	126	110



NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2021-03-28	0,81 %	2 400	2 400
Swedbank	2021-03-28	0,81 %	4 938	5 028
Swedbank	2021-03-28	0,80 %	8 950	9 150
Swedbank	2021-03-28	0,81 %	300	300
Swedbank	2021-03-28	0,80 %	1 700	
Swedbank	2021-03-28	0,80 %	1 500	
Summa			19 788	16 878
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>19 788</i>	

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 2021 omsätts vid förfall.

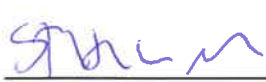
NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	26	26
El	7	10
Förutbetalda avgifter/hyror	304	287
Städning	0	3
Uppvärmning	60	62
Utgiftsräntor	6	37
Vatten	11	11
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	4
Summa	419	439

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	30 042	30 042
Summa	30 042	30 042

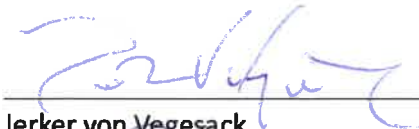
NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Försäljning av två bostadsrätter som tidigare var kontorslokaler för 7,1 respektive 3,25 mkr, samt amortering på föreningens lån med 8 mkr

Underskrifter

 2021 - 03 - 29

Ort och datum



Jerker von Vegesack


Karl Fägersten

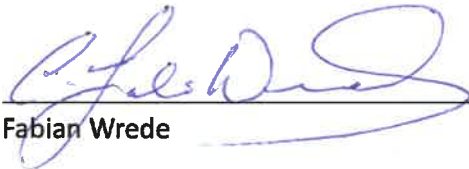
Kassör



Magnus Pettersson


Sofia Strandell

Ordförande



Fabian Wrede

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 13



Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Eugen Voinitch

Auktoriserad 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 2020.

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 2020 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 ^{13/4} 2021

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Eugen Voinitch

Auktoriserad revisor FAR

Brf Fällan 3

Stockholm den 2020-05-14

Vi har av föreningsstämman i Brf Fällan 3 fått uppdraget att utföra revision i föreningen. Vi bekräftar genom detta brev att vi åtar oss uppdraget. Uppdraget löper under 3 räkenskapsår fram till slutet av den årsstämma som skall hållas under år 2023.

Revisionsuppdraget omfattar:

- Granskning enligt lagen om ekonomiska föreningar och Bostadsrättslagen av Brf Fällan 3:s bokföring och årsredovisning samt styrelsens förvaltning av föreningen som syftar till att ge oss underlag för vår revisionsberättelse till föreningsstämman,
- Annan granskning och rapportering som det enligt föreningslagen ankommer på bolagets revisor att utföra ("lagstadgade tilläggsuppdrag"),
- Biträde och rådgivning som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning och annan jämförbar rådgivning ("revisionsrådgivning").

Villkor för uppdraget

Vår revision utförs grundat på förutsättningen att företagsledningen är medveten om och förstår sitt ansvar för att upprätta finansiella rapporter som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

För revisionsuppdraget gäller i övrigt av Far, branschorganisationen för revisorer och rådgivare, fastställda Allmänna villkor om revision av svenska företag och organisationer, bilaga 1. Om uppdraget förnyas och annat inte skriftligen överenskoms gäller dessa villkor för det nya uppdraget.

Arbetet utförs på löpande räkning baserat på nedlagd tid för uppdragets genomförande.

Debiteringen per timme för våra tjänster är baserad på en kostnadseffektiv fördelning mellan våra medarbetare. Nuvarande timarvode för medarbetare och revisorer varierar mellan 650 och 1500 kr.

Behandling av personuppgifter

Jag är personuppgiftsansvarig för personuppgifter som jag behandlar för våra interna administrativa ändamål vad gäller antagande och hantering av kunder och uppdrag. Jag är även personuppgiftsansvarig för personuppgifter som behandlas i samband med utförandet av revisionsuppdraget.

Behandling av personuppgifter ska ske på ett lagligt, öppet och korrekt sätt. Personuppgifter får endast behandlas för särskilda, uttryckligt angivna och berättigade ändamål, och inte sparas för längre tid än vad som är nödvändigt. Med beaktande av behandlingens art,

omfattning, sammanhang och ändamål samt riskerna för den registrerades rättigheter ska jag genomföra lämpliga tekniska och organisatoriska säkerhetsåtgärder för att säkerställa att behandlingen utförs i enlighet med gällande rätt. Som personuppgiftsansvarig har jag rätt att använda mig av underleverantörer, inom eller utom EES-området, i samband med antagandet och utförandet av uppdraget och/eller för att lagra information hänförligt till revisionsuppdraget. Detta under förutsättning att avtal rörande behandlingen av personuppgifter har ingåtts med sådan underleverantör enligt gällande rätt, att underleverantören är bunden av ett sekretessåtagande och har förpliktat sig att vidta lämpliga

tekniska och organisatoriska åtgärder som säkerställer att den registrerades rättigheter skyddas. Personuppgifter kan också komma att behandlas av tredje part till vilken personuppgifter lämnas ut enligt gällande rätt, t.ex. myndigheter.

Företaget ansvarar för att det har rätt att överföra personuppgifterna till mig i samband med revisionsuppdraget och att personuppgifterna har behandlats enligt gällande rätt.

Företaget ansvarar vidare för att de registrerade, vars personuppgifter överlämnas till mig inför antagandet och i samband med utförandet av revisionsuppdraget, har försetts med sådan information som det åligger den personuppgiftsansvariga att lämna till den registrerade vid insamlingen enligt gällande rätt (inkl. att deras personuppgifter kan komma att behandlas i samband med revisionsuppdraget), så att kraven på rättvis och öppen behandling tillgodoses.

Företaget ansvarar för att ovan nämnd information innehåller upplysningar om de registrerades rättigheter. Företaget svarar till fullo för att den registrerades rättigheter tillvaratas avseende den registrerades rätt till tillgång, begränsning, radering och rättelse.

Eventuella övriga tjänster utöver revision

Revisionsuppdraget omfattar inte annan rådgivning som går utöver revisionsrådgivning enligt ovan. För sådana tjänster, t.ex. deklarationsbiträde, skatterådgivning och annan s.k.

”fristående rådgivning” gäller, om inte särskild uppdragshandling/avtal upprättats, Fars Allmänna villkor om rådgivningstjänster, bilaga 2.

Bekräftelse

Vänligen kontakta undertecknad om ni har några frågor angående innehållet i detta uppdragsbrev.

Vi ber er underteckna detta uppdragsbrev, som upprättats i två exemplar, för att visa att ni bekräftar och samtycker till denna överenskommelse. Vi får särskilt fästa er uppmärksamhet på beskrivningen i de allmänna villkoren av företagsledningens respektive revisorns ansvar i revisionsuppdraget.

Med vänlig hälsning



Eugen Voinitch
Auktoriserad revisor Far

Bilaga 1: Fars Allmänna villkor om revision av svenska företag och organisationer
(version 2020:1)

Bilaga 2: Fars Allmänna villkor om rådgivningstjänster (2020:1)



Brf Fällan 3

Karl Fägersten
Styrelseledamot