

Årsredovisning 2021

BRF FÄLLAN 3

716409-8993



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FÄLLAN 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 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.

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 efter ombyggnationen slagit igenom i taxeringsbeskedet. 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

Karl Fägersten	Kassör
Jerker von Vegesack	
Magnus Pettersson	
Sofia Strandell	Ordförande
Fabian Wrede	
Elisabeth Palmbo	Suppleant
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
Petter Gustafsson	Revisorsuppleant	Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 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

PLANERADE UNDERHÅLL

2022	Målning fönster/bågar (S/V)
2022	Renovering lokal KV
2022	Byte termostater och injustering värmesystem
2022	Byte fläkt frånluft
2023	Renovering tätskikt gård
2023	Renovering källare
2024	Nya tvättmaskiner samt TT tvättstuga
2025	Byte takfönster

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	Amadeus Sverige AB (Monmeday from 1/3 2022)
Entremattor	Amadeus Sverige AB (Monmeday from 1/3 2022)
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

Två kontorslokaler om 88 respektive 35 kvm ombyggda till bostäder och sålda. Nytt styrsystem hiss samt ny hisskorg

EKONOMI

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

Avgifterna har under 2021 varit oförändrade.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Nytt avtal för städning samt entrémattor som träder i kraft 1/3 2022. Nytt avtal hisservice med Elevate AB.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 500	2 450	2 597	2 815
Resultat efter fin. poster	270	413	-686	280
Soliditet, %	82	69	72	73
Yttre fond	1 949	1 654	1 964	1 964
Taxeringsvärde	102 200	102 200	102 200	77 800
Bostadsyta, kvm	2 673	2 550	2 550	2 550
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	213	215	215	213
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 301	7 760	6 619	6 615
Genomsnittlig skuldränta, %	0,69	1,84	2,77	3,30
Belåningsgrad, %	16,77	31,12	26,47	26,35

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	42 596	-	-608	41 988
Upplåtelseavgifter	2 173	-	10 958	13 131
Fond, yttre underhåll	1 654	-	295	1 949
Balkongfond	7	-	3	10
Balanserat resultat	732	413	-295	850
Årets resultat	413	-413	270	270
Eget kapital	47 575	0	10 623	58 198

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	860
Årets resultat	270
Totalt	<u>1 130</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	307
Att från yttre fond i anspråk ta	-29
Balanseras i ny räkning	852
	<u>1 130</u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 500	2 450
Rörelseintäkter		125	130
Summa rörelseintäkter		2 625	2 579
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 712	-1 416
Övriga externa kostnader	8	-268	-145
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-265	-265
Summa rörelsekostnader		-2 244	-1 826
RÖRELSERESULTAT		381	754
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-111	-340
Summa finansiella poster		-111	-340
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		270	413
ÅRETS RESULTAT		270	413

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	68 566	63 589
Pågående projekt		0	3 998
Summa materiella anläggningstillgångar		68 566	67 587
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 566	67 587
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1	59
Övriga fordringar	12	1	212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	144	126
Summa kortfristiga fordringar		145	397
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 264	729
Summa kassa och bank		2 264	729
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 410	1 126
SUMMA TILLGÅNGAR		70 976	68 713

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 119	44 769
Fond för yttre underhåll		1 949	1 654
Summa bundet eget kapital		57 068	46 423
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		860	739
Årets resultat		270	413
Summa fritt eget kapital		1 130	1 152
SUMMA EGET KAPITAL		58 198	47 575
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	11 498	19 788
Leverantörsskulder		206	318
Skatteskulder		468	463
Övriga kortfristiga skulder		142	151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	465	419
Summa kortfristiga skulder		12 778	21 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 976	68 713

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 föreningsstämma 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 1 459 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	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	79	78
Hysesintäkter, lokaler	1 819	1 805
Intäktsreduktion	-7	0
Årsavgifter, bostäder	557	537
Övriga intäkter	177	159
Summa	2 625	2 579

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	6	43
Fastighetsskötsel	46	60
Snöskottning	10	2
Städning	52	44
Trädgårdsarbete	8	9
Övrigt	10	21
Summa	133	178

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	58	0
Hissar	18	0
Reparationer	148	149
Trapphus/port/entr	18	0
VA	18	0
Ventilation	0	9
Summa	260	158

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Fönster	11	0
Gård	77	0
Summa	88	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	112	81
Sophämtning	27	25
Uppvärmning	522	454
Vatten	73	68
Summa	734	628

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	47	47
Fastighetsförsäkringar	105	94
Fastighetsskatt	236	232
Kabel-TV	47	33
Övrigt	62	46
Summa	497	452

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	0	1
Juridiska kostnader	19	0
Kameral förvaltning	44	44
Konsultkostnader	152	0
Revisionsarvoden	24	34
Övriga förvaltningskostnader	29	65
Summa	268	145

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	108	338
Övriga räntekostnader	3	2
Summa	111	340

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	67 269	67 166
Årets inköp	5 242	103
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 511	67 269
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 680	-3 415
Årets avskrivning	-265	-265
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 945	-3 680
Utgående restvärde enligt plan	68 566	63 589
<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, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23	23
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23	23
Ingående ackumulerad avskrivning	-23	-23
Utgående ackumulerad avskrivning	-23	-23
Utgående restvärde enligt plan	0	0
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1	212
Summa	1	212

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	12	12
Försäkringspremier	93	86
Förvaltning	14	12
Kabel-TV	9	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	8
Summa	144	126

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Swedbank	2022-03-28	0,54 %	2 400	2 400
Swedbank	2022-03-28	0,54 %	4 848	4 938
Swedbank	2022-03-28	0,56 %	4 250	8 950
Swedbank	2021-03-28	0,81 %		300
Swedbank	2021-03-28	0,80 %		1 700
Swedbank	2021-03-28	0,80 %		1 500
Summa			11 498	19 788

Varav kortfristig del

11 498

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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	26	26
El	18	7
Förutbetalda avgifter/hyror	321	304
Uppvärmning	80	60
Utgiftsräntor	4	6
Vatten	12	11
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	4
Summa	465	419

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	30 042	30 042
Summa	30 042	30 042

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Jerker von Vegesack

Karl Fägersten
Kassör

Magnus Pettersson

Sofia Strandell
Ordförande

Fabian Wrede

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."

Carl-Fabian Casper Louis Wrede

Styrelseledamot

Serienummer: 19610509xxxx

IP: 193.45.xxx.xxx

2022-04-06 06:50:59 UTC



SOFIA STRANDELL

Styrelseledamot

Serienummer: 19860430xxxx

IP: 178.174.xxx.xxx

2022-04-06 07:16:05 UTC



MAGNUS PETTERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19651101xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2022-04-06 07:35:03 UTC



Karl Fägersten

Styrelseledamot

Serienummer: 19720206xxxx

IP: 176.56.xxx.xxx

2022-04-06 07:53:12 UTC



JERKER VON VEGESACK

Styrelseledamot

Serienummer: 19750623xxxx

IP: 37.46.xxx.xxx

2022-04-06 19:18:29 UTC



EUGEN VOINITCH

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19880911xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2022-04-07 06:44:45 UTC



Penneo dokumentnycckel: F2EY8-JANEL-8NZ8L-5BQCS-MB510-VSZTH

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/validate>

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 2021.

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 2021 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 2021 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Revisorers 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 april 2022

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Eugen Voinitch
Auktoriserad revisor FAR

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."

EUGEN VOINITCH

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19880911xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2022-04-07 06:43:30 UTC



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/validate>