

Årsredovisning 2023

Brf Fällan 3

716409-8993



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fällan 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-24. Stadgar registrerades 2018-05-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fällan 3	1986	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1956

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 29 bostadsrätter om totalt 2 673 kvm och 6 lokaler om 773 kvm. Byggnadernas totalyta är 3446 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jerker Von Vegesack	Ordförande
Camilla Birgitta Molin	Styrelseledamot
Kurt Torbjörn Lilja	Styrelseledamot
Magnus Pettersson	Styrelseledamot
Anders Peter Forsberg	Styrelseledamot
Maria Sjökvist Radu	Suppleant
Chicie Lindgren	Suppleant

Valberedning

Chicie Lindgren
Mats Larsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Eugen Voinitch Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Statusbesiktning vädringsbalkonger
Ombyggnation av tidigare förråd i källaren
- 2022** ● Målning av fönster (syd- och västfasader)
Byte termostater och injustering värmesystem
Ny fettavskiljare samt ombyggnad utrymme i källaren
- 2021** ● Ombyggnad av 2 st lokaler till bostadsrätter, vån 1.
Nytt styrsystem hiss samt ny hisskorg
- 2020** ● Byggnation av WC i tvättstuga
- 2019** ● Ny torkanläggning tvättstuga
Renovering trapphus
Ny belysning trapphus
Byte av låssystem
Installation av kodlås
- 2018** ● Ombyggnad och försäljning av lokal om 35kvm till bostadsrätt
Byggnation av balkonger mot gården
Ny undercentral
Byte bärlinor hiss
- 2016** ● Spolning avloppsstammar
- 2013** ● Målning fönster/bågar
- 2012** ● Nya tvättmaskiner och torktumlare
- 2010** ● Målning tak
- 1998** ● Stambyte
Byte elstigare
Renovering fasad
Ventilationsanläggning byte aggregat
Renovering gård

Planerade underhåll

- 2024** ● Stammar/VA, byte av tryggregleringspump
Ventilation bostäder/lokal. OVK
Underhållsspolning avloppssystem
Målning entrédörrar utvändigt
Fasad, lagning av putsskador
Soprum - målning och byte av sopkärl

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
El	Fortum Ellevio
Entremattor	Amadeus Sverige AB
Fastighetsskötsel	Energibevakning AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Funktionskontroll Fjärrvärme	Stoft AB
Funktionskontroll Ventilation	Stoft AB
Hisservice/jour	Hiss-Craft i Sverige AB
Internet	Ownit
Kabel TV	ComHem AB
Snöröjning tak	A.W. Jonaeson Bleck & Plåt AB
Städning	Amadeus Sverige AB
Teknisk förvaltning	Stoft AB
Vatten och Avfall	Stockholm Vatten och Avfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god och avgifterna under 2023 har varit oförändrade.

Förändringar i avtal

Under 2023 har vi bytt internetleverantör till Ownit.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 890	2 578	2 500	2 450
Resultat efter fin. poster	166	-727	270	413
Soliditet (%)	83	82	82	69
Yttre fond	1 851	2 227	1 949	1 654
Taxeringsvärde	148 400	148 400	102 200	102 200
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	215	215	214	216
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	19,3	20,8	21,3	20,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 167	4 278	4 388	7 925
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 168	3 252	3 336	5 742
Sparande per kvm totalyta, kr	197	175	181	197
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	48	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	166	147	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	23	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	224	218	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,16	1,31	0,69	1,84
Räntekänslighet (%)	19,35	19,86	20,53	36,66

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	44 733	-	-	44 733
Upplåtelseavgifter	10 386	-	-	10 386
Fond, yttre underhåll	2 227	-	-376	1 851
Balkongfond	12	-	3	15
Balanserat resultat	842	-727	376	492
Årets resultat	-727	727	166	166
Eget kapital	57 474	0	169	57 643

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	507
Årets resultat	166
Totalt	673

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	445
Att från yttre fond i anspråk ta	-2
Balanseras i ny räkning	230
	673

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 890	2 578
Övriga rörelseintäkter	3	32	131
Summa rörelseintäkter		2 923	2 709
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 793	-2 663
Övriga externa kostnader	9	-130	-117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-510	-510
Summa rörelsekostnader		-2 433	-3 290
RÖRELSERESULTAT		489	-581
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		136	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-460	-148
Summa finansiella poster		-323	-146
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		166	-727
ÅRETS RESULTAT		166	-727

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	67 673	68 056
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		67 673	68 056
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 673	68 056
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2	113
Övriga fordringar	13	247	239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	148	149
Summa kortfristiga fordringar		397	500
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 787	1 619
Summa kassa och bank		1 787	1 619
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 184	2 120
SUMMA TILLGÅNGAR		69 857	70 176

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 119	55 119
Fond för yttre underhåll		1 851	2 227
Summa bundet eget kapital		56 970	57 346
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		507	855
Årets resultat		166	-727
Summa fritt eget kapital		673	128
SUMMA EGET KAPITAL		57 643	57 474
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		147	100
Summa långfristiga skulder		147	100
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	10 918	11 208
Leverantörsskulder		104	123
Skatteskulder		268	484
Övriga kortfristiga skulder		135	175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	643	611
Summa kortfristiga skulder		12 067	12 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 857	70 176

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	489	-581
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	510	510
	1 000	-70
Erhållen ränta	136	2
Erlagd ränta	-450	-131
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	686	-199
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	103	-355
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-255	96
Kassaflöde från den löpande verksamheten	535	-458
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-127	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-127	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	3	3
Amortering av lån	-290	-290
Depositioner	47	100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-240	-187
ÅRETS KASSAFLÖDE	168	-645
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 619	2 264
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 787	1 619

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

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 - 20 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	562	562
Hysesintäkter, bostäder	84	81
Hysesintäkter, lokaler	2 244	1 885
Kabel-TV/Bredband	29	27
Intäktssreduktion	-115	-25
Övriga intäkter	87	49
Summa	2 890	2 578

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	31	0
Övriga intäkter	2	0
Återbäring Brandförsäkringskontor	0	131
Summa	32	131

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	50	48
Städning	63	62
Övrigt	18	56
Besiktning och service	8	5
Trädgårdsarbete	12	39
Snöskottning	9	5
Summa	159	216

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	5	187
Bostäder	19	0
Lokaler	1	0
Tvättstuga	17	0
Trapphus/port/entr	0	63
Dörrar och lås/porttele	18	1
Övriga gemensamma utrymnen	7	0
VA	73	0
Värme	7	0
Ventilation	46	7
El	23	5
Hissar	3	30
Fasader	12	0
Fönster	0	33
Försäkringsärende/vattenskada	30	0
Summa	261	326

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lokaler	0	69
Trapphus/port/entré	0	159
Soprum/miljöanläggning	2	0
Värme	0	176
Hissar	0	4
Fönster	0	414
Summa	2	821

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	112	164
Uppvärmning	573	507
Vatten	87	79
Sophämtning	42	31
Summa	814	781

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	125	113
Självrisker	26	0
Kabel-TV	40	36
Bredband	45	47
Övrigt	69	70
Fastighetsskatt	252	252
Summa	556	518

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	0
Övriga förvaltningskostnader	54	41
Revisionsarvoden	25	30
Ekonomisk förvaltning	50	46
Summa	130	117

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	460	148
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	460	148

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 511	72 511
Årets inköp	127	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 638	72 511
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 455	-3 945
Årets avskrivning	-510	-510
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 965	-4 455
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 673	68 056
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 824</i>	<i>21 824</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 200	51 200
Taxeringsvärde mark	97 200	97 200
Summa	148 400	148 400

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23	23
Utgående anskaffningsvärde	23	23
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-23	-23
Utgående avskrivning	-23	-23
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	247	239
Summa	247	239

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	10
Försäkringspremier	113	103
Kabel-TV	11	10
Bredband	6	12
Förvaltning	16	15
Summa	148	149

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-02-28	4,65 %	2 400	2 400
Swedbank	2024-02-28	4,65 %	4 668	4 758
Swedbank	2024-03-28	4,63 %	3 850	4 050
Summa			10 918	11 208
Varav kortfristig del			10 918	11 208

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 468 tkr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	6
El	11	25
Uppvärmning	87	81
Vatten	16	15
Utgiftsräntor	31	21
Förutbetalda avgifter/hyror	465	439
Beräknat revisionsarvode	26	26
Summa	643	611

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 042	30 042

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Jerker Von Vegesack
Ordförande

Camilla Birgitta Molin
Styrelseledamot

Kurt Torbjörn Lilja
Styrelseledamot

Magnus Pettersson
Styrelseledamot

Anders Peter Forsberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

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."

Anders Peter Forsberg

Styrelseledamot

Serienummer: 913712e44f8c98e4dbe9ec1a6ee576c854f0xxx

IP: 109.104.xxx.xxx

2024-04-09 08:39:58 UTC



PER MAGNUS PETERSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: f05f2e90e24b02d54f0ba93ec91dfe50bc14xxx

IP: 109.104.xxx.xxx

2024-04-09 19:23:23 UTC



JERKER VON VEGESACK (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 78c37ec5069f9618f55ac61919562a78aec4xxx

IP: 37.46.xxx.xxx

2024-04-10 07:02:42 UTC



Kurt Torbjörn Lilja (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 5c9a724cbd44e5aafa0b95604b64b61d61bfxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-04-11 09:21:48 UTC



Camilla Birgitta Molin (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 4d87ac35213905416e035b3b6399c21605fxxx

IP: 185.102.xxx.xxx

2024-04-11 12:18:05 UTC



EUGEN VOINITCH

Auktoriserad revisor

Serienummer: d2b8f3d8566b24e3a0d7b552c69aff406f1axxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2024-04-11 12:19:30 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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/validator>

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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 upphöra med 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 revisionsssed 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 2023 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

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: d2b8f3d8566b24e3a0d7b552c69aff406f1a0000

IP: 185.45.xxx.xxx

2024-04-11 12:19:30 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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/validator>