

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Fållbänken 1

Org.nr. 769625-1730

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	9

# Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fällbänken 1 som registrerades hos Bolagsverket den 30 augusti 2012 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheterna Täby Bokhyllan 1, Fällbänken 1, Karmstolen 1 samt Spegeln 24,25 förvävades den 17 november 2015.

På fastigheterna finns 395 bostadslägenheter varav 310 är upplåtna med bostadsrätt. Total BOA är 26 012 kvm.

LOA 3 646 kvm. Byggnaderna är uppförda 1986

### Styrelse och revisor

Fr o m 2015-01-01

Jovanna Sjölander	ledamot och ordförande
Saleh Selim	ledamot
Mattias Lönngren	ledamot
Hassan el Hadad	suppleant

### Revisor

Linda Adnil, förtroende vald

Fr o m 2015-11-19

Jovanna Sjölander	ledamot och ordförande
Lars Jonsson	ledamot
Anette Rönn	ledamot
Niklas Blomsterlund	ledamot
Isabelle Müller	suppleant
Saleh Selim	suppleant
Hassan el Hadad	suppleant

### Revisor

Eva Stein, aukt. revisor

### Fastighetsförvaltning

Teknisk förvaltning sköts av VK Entreprenad AB. Den ekonomiska förvaltningen av Bergman & Partner AB.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrad med tillägg av styrelseansvarsförsäkring hos Brandkontoret

### Föreningsfrågor och medlemmar

Styrelsen har sedan fastighetsköpet haft 3 protokollförda möten under året samt därutöver haft kontakt i ett antal föreningsfrågor.

Brf Fällbänken 1 är en "äkte" bostadsrättsförening

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	404
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	401

### Utfört under verksamhetsåret

Styrelsen påbörjade omedelbart efter förvärvet att se över föreningens administration. Förvaltningsavtal har tecknats. Alla lokalhyresavtal och parkeringsavtal reviderades och nya parkeringsavtal samt bättre fördelning av p- platser förberedes.

Akelius började, enligt avtal, projekteringen för utbyte av felaktiga golvbrunnar. Arbetet med dessa startades i början på 2016.

### Planerade arbeten 2016

Installation av porttelefoner samt digital tvättstugebokning. Infotavlor i alla portuppgångar. Avtal om leverans av säkerhetsdörrar kommer att förhandlas fram och förhoppningsvis kommer fördelaktiga priser att kunna erbjudas medlemmarana.

Avloppssystemen kommer att högtrycksspolas. Därigenom är förhoppningen att dålig lukt försvinner. Utemiljön kommer att förbättras. Träd och buskage kommer att beskäras och i förekommande fall tas bort. Belysning i området ska förbättras så att alla boende kan känna trygghet i boendet.

Styrelsen avser att tillsammans med våra lokalhyregäster utveckla området. Det gäller uppsnygning av lokalernas närmiljö, skyltfönster etc.

# Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

## Flerårsjämförelse\*

	2015
Nettoomsättning	2 301 454
Res. efter finansiella poster	-616 982
Res. i % av nettoomsättningen	-26,80
Balansomslutning	749 480 933
Soliditet (%)	42,04
Belåning per kvm	16 360
Avgift per kvm	430

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står  
årets förlust

-616 982

-616 982

Styrelsen föreslår att  
till reservfonden avsätts  
i ny räkning överföres

1 205 616

-1 822 598

-616 982

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Brf Fällbänken 1**

Org.nr. 769625-1730

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	<u>2 301 454</u> 2 301 454	<u>0</u> 0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader	2	-1 008 480	0
Övriga externa kostnader	3	-47 270	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-822 514</u> -1 878 264	<u>0</u> 0
<b>Rörelseresultat</b>		423 190	0
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 040 172</u> -1 040 172	<u>0</u> 0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-616 982	0
<b>Årets resultat</b>		<u>-616 982</u>	<u>0</u>

**Brf Fällbänken 1**

Org.nr. 769625-1730

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2015-12-31

2014-12-31

4

704 217 591

0

704 217 591

0

**Finansiella anläggningstillgångar**

Fällbänken i Täby AB

5

50 000

0

50 000

0

**Summa anläggningstillgångar**

704 267 591

0

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

30 567

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

294 955

0

325 522

0

Kassa och bank

6

44 887 820

0

**Summa omsättningstillgångar**

45 213 342

0

**SUMMA TILLGÅNGAR**

749 480 933

0

✓

**Brf Fällbänken 1**

Org.nr. 769625-1730

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

Not

2015-12-31

2014-12-31

7

**Bundet eget kapital**

Medlems insatser

Upplåtelseavgifter

314 381 803

1 386 080

315 767 883

0

0

0

**Fritt eget kapital**

Årets resultat

-616 982

-616 982

0

0

**Summa eget kapital**

315 150 901

0

**Långfristiga skulder**

8

Skulder till kreditinstitut

Övriga skulder

Summa långfristiga skulder

425 824 875

232 961

426 057 836

0

0

0

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

372 167

140 753

7 759 276

8 272 196

0

0

0

0

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

749 480 933

0

**POSTER INOM LINJEN****Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter  
som har ställts för egna skulder och för  
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar

426 000 000

426 000 000

0

0

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga



# Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Definition av nyckeltal

##### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Hysesintäkter	878 961	0
	Lokalhyror	342 869	0
	Avgifter	1 011 710	0
	P-platser	65 041	0
	Antenn	2 569	0
		<u>2 301 150</u>	<u>0</u>
Not 2	Direkta fastighetskostnader	2015-12-31	2014-12-31
	Vatten o avlopp	155 214	0
	Renhållning	74 596	0
	Parkeringsbevakning	8 072	0
	Teknisk förvaltning	91 564	0
	Snöröjning	159 422	0
	Gårdskostnad	17 135	0
	Rep o underhåll	105 146	0
	Störningsjour	11 320	0
	Fastighetsförsäkring	55 192	0
	Fastighetskatt	25 954	0
	Fastighetsavgift	60 558	0
	El	224 295	0
	Rep o underhåll HR	20 012	0
		<u>1 008 480</u>	<u>0</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Förbrukningsinventarier	2 064	0
	Förbrukningsmaterial	953	0
	Ekonomisk förvaltning	43 568	0
	Bankkostnader	685	0
		<u>47 270</u>	<u>0</u>

**Brf Fällbänken 1**

Org.nr. 769625-1730

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	705 040 105	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	705 040 105	
	Årets avskrivningar	-822 514	
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-822 514	0
	Utgående redovisat värde	704 217 591	0
	Redovisat värde byggnader	704 217 591	
		704 217 591	

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år.  
Verksamhetsårets avskrivning är periodiserat och beräknat från 2015-11-17

*Taxeringsvärde*

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	401 872 000 256 600 000
--	----------------------------

<b>Not 5</b>	<b>Aktieinnehav</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Aktier i Fällbänken i Täby AB	50 000	0
	Utgående redovisat värde	50 000	0

Aktieinnehavet berör förvärvet av föreningens fastigheter som gjordes i bolagsform. Aktiebolaget under 2016

likvideras

<b>Not 6</b>	<b>Likvida medel</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Transaktionskonto	389 313	0
	Kapitalkonto	44 498 507	0
		44 887 820	0

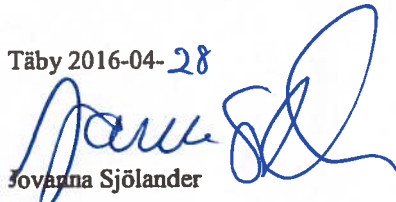
<b>Not 7</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Medl. insats</b>	<b>Uppl. avgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa fritt eget kapital</b>
	Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
	Ökning av insatskapital	315 578 883	1 197 080	0	0	0
	Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:			0	0	0
	Stadgeenlig avsättning till yttre fond			1 205 606		-1 205 606
	Årets förlust				-616 982	-616 982
	Belopp vid årets utgång	315 578 883	1 197 080	1 205 606	-616 982	-1 822 588

<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	SEB	426 057 836	0
		425 808 086	0
	Låneskuld	Rtsats	löptid
	101 000 000	1,70%	171128
	65 000 000	1,88%	171128
	65 000 000	2,08%	181128
	65 000 000	2,69%	201128
	65 000 000	3,03%	211128
	64 824 875	3,56%	231128
	Snittränta	2,10%	



**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

Täby 2016-04-28



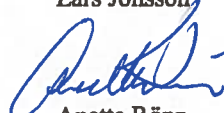
Jovanna Sjölander



Lars Jonsson



Lena Wikström



Anette Rönn



Niklas Blomsterlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2016



Eva Stein  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till årsstämman i Brf Fällbänken 1**

Org.nr 769625-1730

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Fällbänken 1 för räkenskapsåret 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 förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fällbänken 1 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 och föreningens stadgar.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 maj 2016



Eva Stein

Auktoriserad revisor