

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11
- underskrifter	16

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om 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 25 och 24, förvärvades den 17 november 2015. På fastigheten finns 395 bostadslägenheter varav 318 är upplåtna med bostadsrätt. Total BOA är 26 012 kvm. Lokalyta (LOA) är 3 646 kvm. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom Brandkontoret

Styrelse och revisor samt valberedning

Fr.o.m 2018-04-12

Claes Gustavsson	Styrelseledamot och ordförande
Karl David Andersson	Styrelseledamot
Lena André	Styrelseledamot
Linda Eklund	Styrelseledamot
Shafira Lönn	Styrelseledamot
Balazs Keresztes	Styrelseledamot
Bo Svan-Hvit	Styrelseledamot avgick 2018-11-06
Ola Bertil Olsson	Styrelsesuppleant
Thomas Nordell	Styrelsesuppleant

Valberedning	Sara Hagelin, sammankallande Börje Västman Tomas Thörnblom
--------------	--

Revisor	Eva Stein, aukt revisor
---------	-------------------------

Fr.o.m. 2019-04-12

Claes Gustavsson	Styrelseledamot och ordförande	omval
Karl David Andersson	Styrelseledamot	vald på 2 år
Linda Eklund	Styrelseledamot	omval
Darina Brolin Rönn	Styrelseledamot	vald på 2 år
Balazs Keresztes	Styrelseledamot och kassör	omval
Thomas Nordell	Styrelseledamot	vald på 2 år
Sheren Salih	Styrelseledamot	vald på 2 år
Bo Svan-Hvit	Styrelsesuppleant	omval
Börje Vestman	Styrelsesuppleant	omval

Valberedning	Anette Rönn Ola Olsson, sammankallande Linda Andersson
--------------	--

Revisor	Eva Stein, aukt.revisor
---------	-------------------------

Föreningsfrågor och medlemmar

Styrelsen har haft 21 protokollförda möten under året samt 19 förberedande möten och därutöver haft kontakt i ett antal föreningsfrågor. Brf Fällbänken 1 är en "äkta" bostadsrättsförening.

✓

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång	432
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	35
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	36
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	431

26 lägenheter har överlåtits under året.

Under 2019 har styrelsen bland annat arbetat med följande frågor:

1. Fastighetsförvaltning
2. Fastighetsarbeten
3. Kommersiella lokaler
4. Hyreslägenheter
5. Inne och utemiljö
6. Parkeringsplatser
7. Förråd
8. Balkonginglasning
9. Städ dagar
10. Utökade tvättider
11. Uteplatser låghus markplan

Dessa punkter redovisas nedan, styrelsens ekonomiska arbete redovisas separat i den ekonomiska verksamhetsberättelsen.

1. Fastighetsförvaltning

Den första mars 2019 skrevs kontrakt med Swefab som extern fastighetsförvaltare. Vi avslutade samarbetet med NVSS och la ut vårt elektroniska låssystem till Great Security. Även denna externa samarbetspartner ersattes under 2019. Numera ingår denna tjänst i Swefabs kontrakt. Vår fastighetsförvaltning fick även uppgiften att se över vårt skalskydd när det gäller nycklar till portar, förråd, tvättstugor samt tekniska ytor i vår förening. Radonmätningen av vårt husbestånd är slutförd och resultatet visar att det inte finns förhöjda värden i vår förening. Dock skall denna radonmätning kompletteras under våren 2020 med ytterligare mätpunkter, detta p.g.a. myndighetskrav.

2. Fastighetsarbeten

Under 2019 har vi precis som under 2018 haft ett antal vattensador i husbeståndet, vissa skador beror på diskmaskiner som läckt men även vattensador som kan härledas till försakat underhåll eller felaktig rörinstallation.

Under 2019 slutbesiktigades samtliga hyreslägenheter av Densia AB, och en renoveringsplan har tagits fram. Någon lägenhet började renoveras under slutet av 2019.

Föreningen har återställt en gammal vattenskada i gamla judolokalen och renoverat lokalen som nu är uthyrd.

En hyreslägenhet återlämnades under senvåren och är under renovering. Under vintern våren 2020 kommer denna läggas ut till försäljning.

3. Kommersiella lokaler

Föreningen äger 16 kommersiella lokaler, fyra förskolelokaler, tre restauranger, sex butikslokaler, kontor samt två lägenheter som är klassade som lokaler.

En av dessa lägenheter står för närvarande outhyrd, men styrelsen har en intressent som troligtvis kommer att flytta in under första kvartalet 2020. Två av våra förskolelokaler är nu upplåtna för att göras om till lägenheter, vilket kommer öka vår förening med 10 nya bostadsrätter under 2020. Samt att en används som tillfällig evakueringslägenhet under renovering av extremt eftersatt hyreslägenhet. Förskolan på Linbastuvägen 4A, har under året gjorts om till föreningsgård. Föreningsgården skall bli föreningens naturliga samlingsplats.

4. Hyreslägenheter

Styrelsen fick på årsstämman 2019 stämmans förtroende att undersöka möjligheten att erbjuda våra hyresgäster möjligheten att omvandla sina lägenheter till bostadsrätter. Stämman fick mandat att erbjuda 15-20% rabatt på marknadsvärdet. Styrelsen kontrakterade Allabrf för att arbeta fram ett förslag till hyresrättsinnehavarna. Ganska omgående visades det sig att rabattsatsen var för liten för att göra det attraktivt för hyresgästerna. Styrelsen kallade till extra stämma den 5 december 2019 där styrelsen önskade mandat för att höja rabattsatsen till 30% för ombildande av hyreslägenhet samt 15% i s.k. evakueringsbidrag. Vilket godkändes av extra stämman. Styrelsen vill ytterligare en gång påpeka att ombilda sin hyresrätt eller använda bidraget är helt frivilligt för hyresgästen. BRF Fällbänken kommer inte att vidta några åtgärder som på något sätt ifrågasätter eller inskränker hyresgästens besittningsrätt.

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

5. Inne- och utemiljö

Under 2019 påbörjades en förbättring av våra grönytor, genom att vi under tidig höst beskar buskar och träd. Detta arbete är inte slutfört och styrelsen kommer att kraftsamla på dessa ytor under våren sommaren 2020. När det gäller grillplats och lekplats kommer det att uppföras vid vår föreningsgård.

Vid rondering av uteplatser på bottenplan konstaterades att dessa börjar känna av tidens tand samt att balkongräcken och fasader, framför allt i norrläge, behövs tvättas. Detta arbete är planerat till första kvartalet 2020.

Vi startade en förhandling med vår fastighetsförvaltning angående trädgårdsskötsel under 2019, detta kommer att vara klart under vintern 2020.

6. Parkeringsplatser

Styrelsen har under verksamhetsåret undersökt behovet av laddstationer för elbil och laddhybrider i vår förening och insett att efterfrågan är för liten för att genomföra den investeringen.

Däremot har föreningen ansökt för bidrag för detta, då 2019 är sista gången man har möjlighet att ansöka. Ser styrelsen att efterfrågan ökar så kommer vi att installera ett antal laddstationer i vår förening.

7. Förråd

Styrelsen har under året även gjort en inventering av förråden och det visade sig att det finns lediga förråd som kan hyras ut till våra bostadsrättsinnehavare.

8. Balkonginglasning

Under verksamhetsåret påbörjades arbetet med inglasning av balkonger och uteplatser. Många var intresserade och kontaktade Balkongrutan som var entreprenören. Dock gick det inte att genomföra då bygglov inte beviljades p.g.a. att våra hus är Q-märkta och därmed inte fick fasadändras. Beslutet överklagades av entreprenören, dock med samma resultat.

9. Städ dagar

Styrelsen införde och kallade till två städdagar där området runt vår föreningsgård skulle snyggas upp. Då intresset visade sig att vara svalt beslutade styrelsen att inte genomföra fler.

10. Utökade tvättider

Styrelsen har under mandatperioden sett över fördelningen av tvättider genom att utöka antalet tvättider till 5 tider per dag. Även antalet tvättider per vecka och lägenhet är ökat från 2 till 3 st.

11. Uteplatser låghus markplan

Styrelsen fick i uppdrag av stämman 2019 att jobba fram ett beslutsunderlag på Styrelsens proposition "uteplatser låghus markplan". Detta arbete presenteras under punkt 18 i dagens agenda.

Inför 2020

Försätta arbete med att förbättra Bostadsrättsföreningens ekonomi för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Börja planera för ett tidigare lagt stambyte.

Slutföra projektet med ombildning av hyresrätter

Aktivt arbeta med att sänka räntan på våra lån som skall läggas om 2020

Sälja tomma hyreslägenheter.

Fortsatt arbete med befintlig underhållsplan för att hålla den aktuell.

Arbeta fram ett markskötselavtal.

Fasadtvätt där det finns organiskt påslag.

Renovera altanräcken på markplan

Göra en översyn av våra parkeringsplatser reparera/byta ut skadade påkörningsskydd samt målning av linjer.

Fortsätta med att försöka hitta en hållbar lösning för grovsopor/sopsortering.

Renovera hyreslägenheterna efter behovsprioritering utifrån besiktningsprotokoll från auktoriserad besiktningsman.

Komplettera radonmätningen med flera mätpunkter.

Fortsätta arbetet med att vårt torg blir en naturlig samlingsplats även för ej boende i vår förening.

Uppdatera vårt skalskydd genom att byta ut nuvarande nyckelsystem.

Ekonomi

Genomgång av löpande avtal som Bostadsrättsföreningen har med externa leverantörer. Under 2019 har detta hänt

Städalliansens avtal har sagts upp och istället har SWEFAB tagit över lokalvården vilket har lett till högre kvalitet men till ett lägre pris.

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

Lafour AB som tar hand om våra värmecentraler har sagts upp och SWEFAB kommer att ta över den ordinarie driften från september 2020.

Markskötsel så har den första åtgärden vidtagits, en första genomgång med klippning och upprustning 2019. Målsättningen är att det kommer att finnas ett löpande markskötselavtal i 2020 med SWEFAB.

FINOPT AB som hade ett avtal med BRF Fällbänken har sagts upp.

Avgiftshöjning har inletts som kommer att ske stegvis med start från 1 januari 2020. Därefter kommer avgiften höjas i två steg 2021 15% respektive 2022 10%.

Den ursprungliga ekonomiska planen är fortfarande aktuell men under 2019 så har en ny långtidsbudget utarbetats med hjälp av Bergman & Partner AB. Detta har arbetats fram just för att avgiftsnivån skiljer sig markant från den ursprungliga ekonomiska planen, föreningen ligger på en avsevärd lägre avgift än vad det som var beräknat.

Under November 2019 så genomfördes en ny låneförhandling med olika banker. Resultatet blev att föreningens räntekostnader sänkte avsevärt som kommer att göra att föreningens kassa kommer att stärkas.

Föreningens säte är Täby

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	20 046 041	20 883 510	20 339 513	19 555 168
Resultat efter finansiella poster	-7 892 353	-7 270 695	-12 674 007	-10 189 318
Soliditet (%)	45,51	45,74	46,08	46,24
Balansomslutning	702 227 091	704 915 368	711 681 433	735 918 670
Belåning per kvm	12 716	12 748	12 789	13 157

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	337 451 640	15 747 180	3 616 848	-7 270 695	-34 367 850
Ökning av insatskapital	4 152 458	929 183			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			1 205 616		-1 205 616
Årets resultat				-7 892 353	-7 892 353
Belopp vid årets utgång	341 604 098	16 676 363	4 822 464	-7 892 353	-43 465 819

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-35 573 466

Årets resultat

-7 892 353

-43 465 819

Resultatdisposition enligt beslut av fören.
stämma

Avsättning till Yttre underhåll

1 205 616

Balanseras i ny räkning

-44 671 435

-43 465 819

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



Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		20 046 041	20 883 510
Övriga rörelseintäkter		18 184	561 273
Summa rörelseintäkter		<u>20 064 225</u>	<u>21 444 783</u>
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-12 136 449	-11 849 485
Övriga externa kostnader		-1 527 087	-1 042 088
Personalkostnader inkl styrelsearvode		-582 942	-1 633 133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 051 665	-4 864 945
Summa rörelsekostnader		<u>-19 298 143</u>	<u>-19 389 651</u>
Rörelseresultat		766 082	2 055 132
Finansiella poster			
Ränteintäkter		730	235
Räntekostnader		-8 659 165	-9 326 062
Summa finansiella poster		<u>-8 658 435</u>	<u>-9 325 827</u>
Resultat efter finansiella poster		-7 892 353	-7 270 695
Resultat före skatt		-7 892 353	-7 270 695
Årets resultat		<u>-7 892 353</u>	<u>-7 270 695</u>

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	688 706 704	690 717 591
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 604 309	2 887 198
Summa materiella anläggningstillgångar		691 311 013	693 604 789
Summa anläggningstillgångar		691 311 013	693 604 789
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		287 990	474 884
Övriga fordringar		5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		307 626	404 075
Summa kortfristiga fordringar		595 621	878 964
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 320 457	10 431 614
Summa kassa och bank		10 320 457	10 431 614
Summa omsättningstillgångar		10 916 078	11 310 578
SUMMA TILLGÅNGAR		702 227 091	704 915 367 ✓

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		341 604 098	337 451 640
Upplåtelseavgifter		16 676 363	15 747 180
Yttre fond		4 822 464	3 616 848
Summa bundet eget kapital		<u>363 102 925</u>	<u>356 815 668</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-35 573 466	-27 097 155
Årets resultat		-7 892 353	-7 270 695
Summa fritt eget kapital		<u>-43 465 819</u>	<u>-34 367 850</u>
Summa eget kapital		319 637 105	322 447 818
Långfristiga skulder			
Föreningslån	7	376 900 000	378 100 000
Mottagna depositioner		233 609	233 609
Summa långfristiga skulder		<u>377 133 609</u>	<u>378 333 609</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 059 756	876 601
Skatteskulder		1 508 030	1 435 540
Övriga skulder		59 161	82 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 829 430	1 738 975
Summa kortfristiga skulder		<u>5 456 377</u>	<u>4 133 941</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		702 227 091	704 915 368

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		766 082	2 055 132
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 051 665	4 864 945
Erhållen ränta mm		730	235
Erlagd ränta		-8 659 165	-9 326 062
Fastighetsskatt, avgift			27 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 840 688	-2 378 495
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		186 894	-28 572
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		96 449	-321 165
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 183 155	252 571
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		139 281	-346 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 234 909	-2 821 910
Investeringsverksamheten			
Förbättringsutgifter	6	-2 666 716	0
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	7	-91 173	-609 007
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 757 889	-609 007
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		4 152 458	0
Upplåtelseavgifter		929 183	1 770 405
Depositioner		0	648
Amortering långfristiga lån		-1 200 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 881 641	571 053
Årets kassaflöde		-111 157	-2 859 864
Likvida medel vid årets början		10 431 614	13 291 478
Likvida medel vid årets slut		10 320 457	10 431 614

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.
Redovisningsprincip enligt K2

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Utrustning i tvättstugor TM, TT	10
Inventarier, verktyg och installationer	20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Hyra bostad	5 894 962	6 015 372
Avgift bostad	10 545 860	10 105 917
Hyra lokal	2 192 419	2 745 238
P-plats	1 150 774	1 151 148
Pant o överlåtelseavgifter	40 954	55 642
Övriga intäkter, antenn, förråd	221 337	218 591
Medgivna hyresrabatter	-21 500	-43 832
Vidarefaktureringar	9 300	1 500
Övriga intäkter	2 474	20 279
Inbetald fastighetsskatt	18 184	33 838
Hyra Föreningslokal	4 800	527 435
Avg. 2:a hands uth	4 650	13 650
öresutjämning	10	4
Ersättning från Täby kommun	0	600 000
	<hr/> 20 064 224	<hr/> 21 444 782

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

NOTER

Not 3	Direkta fastighetskostnader	2019	2018
	Vatten o avlopp	1 327 983	1 244 871
	El	3 760 448	3 918 742
	Renhållning	511 299	465 487
	Teknisk förvaltning	1 521 797	157
	Städning	577 696	544 494
	Snöröjning	18 088	17 837
	Gårdskostnad	294 799	80 072
	Förbrukningsmaterial	5 148	32 300
	Rep o underhåll	1 026 317	2 951 328
	Hisskostnad	406 261	342 054
	Rep o underhåll HR	726 478	93 861
	Störningsjour	8 525	36 120
	Rep o underhåll BR	116 400	108 472
	Vidarefakturering	0	13 617
	Parkering	56 821	114 711
	Pant o överlåtelseavgift	71 286	55 350
	Fastighetsförsäkring	365 228	60 741
	Abonemangsavgift, bredband	339 027	337 381
	Fastighetsskatt *)	242 000	194 000
	Fastighetsavgift, kommunal **)	543 915	528 115
	Övr fastighetskostnader	2 110	2 064
	Tvättstugor	141 652	119 790
	Servicekontrakt	73 170	109 368
	Lokaler rep o underhåll	0	478 543
	Öresutjämning	0	9
		<hr/> 12 136 448	<hr/> 11 849 484

*) Fastighetsskatt beräknas med 1% på taxeringsvärdet för lokalerna, tkr 24 200

**) Kommunalfastighetsavgift är en fast avgift per lägenhet på kr 1 377, 395 lägenheter

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

NOTER

Not 4 Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsinventarier	10 783	22 234
Förbrukningsmaterial	0	759
Kontorsmaterial	6 362	7 883
Trycksaker	11 606	12 393
Telefon	9 552	4 957
Datakommunikation	25 803	26 186
Porto	18 128	22 119
Möteskostnad	19 143	8 150
Revisionsarvode	56 568	34 563
Ekonomisk förvaltning	522 408	499 935
Serviceavgift branchorganisation	10 981	10 981
Bankkostnader	10 570	10 586
Skatt o försäkring	5 405	4 897
Trängselskatt	0	26
Leasingkostn. bil	5 139	20 035
Reparation bil	101	10 687
Drivmedel	822	7 407
Representation	559	3 179
Övriga främmande tjänster	20 746	20 313
Ek förvaltning x-tra tjänster	22 136	0
Föreningsavgifter	11 157	11 035
Hysesförlust	0	2 990
Övriga förvaltningskostn	700	2 845
konsultarvoden	582 470	205 764
Rep o underhåll inv	4 709	19 322
Kundförluster, deb kostnader	0	69 087
Programvaror	17 878	3 753
Öresutjämning	0	2
Konstaterade hyresförluster	153 361	0
	<u>1 527 087</u>	<u>1 042 088</u>

Not 5 Personalkostnader	2019	2018
Löner med aga	191 292	977 973
Styrelsearvoden	319 900	287 990
Arbetsgivaravgifter	154 239	394 889
Fora	9 347	38 662
Förändring seml skuld	-94 031	0
Övriga personalkostn	2 195	0
	<u>582 942</u>	<u>1 699 514</u>

✓

Noter till balansräkningen

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

NOTER

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	705 040 105	705 040 105
	Inköp	2 666 716	0
	Utgående anskaffningsvärden	707 706 821	705 040 105
	Ingående avskrivningar	-14 322 514	-9 822 514
	Årets avskrivningar	-4 677 603	-4 500 000
	Utgående avskrivningar	-19 000 117	-14 322 514
	Redovisat värde	688 706 704	690 717 591
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	211 000 000	166 200 000
	Byggnader	269 000 000	270 000 000
		480 000 000	436 200 000

Avskrivningsunderlaget för byggnaderna utgörs av den del föreningens anskaffningskostnad som vid förvärvet motsvarar taxeringsvärdet för byggnaderna i förhållande till det totala taxeringsvärdet.

Uträkning:

$$256\,600/401\,872 * 704\,000\,000 = 449\,512\,818$$

Avskrivning görs med 1% = 4,5 milj.

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 667 152	3 058 145
	Maskiner till tvättstugor	91 173	0
	Redskap	0	609 007
	Utgående anskaffningsvärden	3 758 325	3 667 152
	Ingående avskrivningar	-779 954	-415 009
	Årets avskrivningar	-374 062	-364 945
	Utgående avskrivningar	-1 154 016	-779 954
	Redovisat värde	2 604 309	2 887 198

Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	SEB, rta 0,61% bundet till: 2020-11-28	67 000 000	67 000 000
	SEB, rta 3,56% bundet till: 2023-11-28	59 900 000	61 100 000
	SEB, rta 0,83% bundet till: 2021-11-28	55 000 000	55 000 000
	SEB, rta 0,80% bundet till: 2020-11-28	65 000 000	65 000 000
	SEB, rta 2,69% bundet till: 2020-11-28	65 000 000	65 000 000
	SEB, rta 3,03% bundet till: 2021-11-28	65 000 000	65 000 000
		376 900 000	378 100 000

Lånen löper med en snittränta på 1,92%

Övriga noter

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

NOTER

Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	426 000 000	426 000 000
	Summa ställda säkerheter	<u>426 000 000</u>	<u>426 000 000</u>

Not 10 Eventualförpliktelser

Inga ställda säkerheter

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

✓

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

Täby 2020-03-23



Claes Gustavsson
Ordförande



Balazs Keresztes



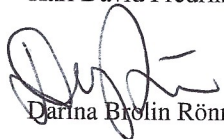
Karl David Fredrik Andersson



Thomas Nordell



Linda Eklund



Darina Brolin Rönn



Sheren Salih

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2020



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fällbänken 1
Org.nr 769625-1730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fällbänken 1 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fällbänken 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 maj 2020



Eva Stein
Auktoriserad revisor