

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fållbänken 1

Org.nr. 769625-1730

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	15

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

Intill 2018-04-11

Lena Vikström	Styrelseledamot och ordförande
Jovanna Sjölander	Styrelseledamot
Lars Jonsson	Styrelseledamot
Shafira Lönn	Styrelseledamot
Karl David Andersson	Styrelseledamot
Claes Gustavsson	Styrelseledamot
Ola Olsson	Styrelsesuppleant
Lena André	Styrelsesuppleant

Valberedning	Emil Lönn, sammankallande Jolanta Karlsson Lars-Göran Nilsson Sara Hagelin
--------------	---

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

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
---------	-------------------------

Föreningsfrågor och medlemmar

Styrelsen har haft 25 protokollförda möten under året samt 8 förberedande möten och därutöver haft kontakt i ett antal föreningsfrågor. Brf Fällbänken 1 är en "äkta" bostadsrättsförening.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång	423
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	35
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	26
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	432

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

23 lägenheter har överlåtits under året. 2 upplåtelse.

Teknisk Förvaltning

Under 2018 har styrelsen bland annat arbetat med följande frågor:

1. Fastighetsförvaltning
2. Informationsflödet
3. Fastighetsarbeten
4. Kommersiella lokaler
5. Inne och utemiljö
6. Parkeringsplatser
7. Övriga uppgifter som styrelsen ålades av årsstämman 2018 att utreda

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

1. Fastighetsförvaltning

Den första januari 2018 anställdes föreningens två fastighetsskötare, fastighetsförvaltaren erbjöds en visstidsanställning till den 1 september 2018. När fastighetsförvaltarens anställningstid löpt ut valde styrelsen att fortsätta endast med våra fastighetsskötare. En av anledningarna till beslutet var att styrelsen ville undersöka för- och nackdelar med en extern fastighetsförvaltning.

Ingånga sköttselavtal

Teknisk förvaltning: SVEFAB fr.o.m 2019-03-01. Tillsyn av värmecentral sköts av LAFOR

Ekonomisk förvaltning: Bergman & Partner AB

Städning: Städalliansen, uppsagda, uppdraget övertas av SVEFAB

2. Informationsflödet

Styrelsen har under året arbetat för att förbättra informationen till föreningens medlemmar, efter ett starkt önskemål från många medlemmar. Vi har byggt upp hemsidan www.fallbanken.se och gett ut nyhetsbrev varje månad. De flesta nyhetsbrev har enbart publicerats på hemsidan för att bli mer miljövänliga men även för att minska tryckkostnaden. Emellanåt har breven levererats i pappersform. Under hösten genomfördes ett "öppet hus" i Röda stugan. Eftersom vi fick fin respons, har vi beslutat att under 2019 fortsätta ha ett "öppet hus", en gång per kvartal. Vidare har styrelsen tittat närmare på möjligheten att kunna få ut information via de digitala tavlor som finns i alla trappuppgångar, detta arbete fortgår under 2019.

3. Fastighetsarbeten

Under 2017 påbörjades arbetet med fasadrenoveringar på grund av frostsador. Detta fasadarbete fortsattes under 2018. Syftet med renoveringen är att byta ut skadat tegel och säkerställa att detta inte kan hända igen. Arbetet kommer att avslutas under 2019.

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

En besiktning av våra hissar har utförts och i det stora hela ser protokollet bra ut, men vi har några hissar som eventuellt bör bytas ut.

Under hösten 2018 började vi att besiktiga våra hyresrätter. Detta arbete är inte avslutat, utan kommer att fortsätta under 2019.

Ett arbete som påbörjats är att försöka komma tillrätta med de privat saker som finns i allmänna utrymmen så som i trapphus, vindar och källare.

4. Kommersiella lokaler

Föreningen äger 15 kommersiella lokaler, fyra förskolelokaler, två restauranger, sju butikslokaler samt två lägenheter som är klassade till lokaler.

Sex av dessa lokaler står för närvarande outhyrda och styrelsen har fortlöpande letat efter intressenter. En lokal som har hyrts av kommunen som förskola men som under en tid stått tom, har återtagits i syfte att omvandlas till bostäder.

5. Inne- och utemiljö

Under 2018 påbörjades en förbättring av utemiljön, uppenbara fel åtgärdades. Vi kommer att fokusera på att undersöka möjligheten för lekplats för barn, mötesplatser och grillplats samt ett allmänt uppsnyggande av vår utemiljö under 2019.

Vi har uppdaterat miljön i våra tvättstugor och har successivt bytt ut gamla maskiner till nya.

Reparation av trasig asfalt på vissa gårdar inventerad och arbetet skall börja under våren 2019.

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

6. Parkeringsplatser

Tidigare styrelsen tog 2017 ett förhandsbeslut om att uppföra nya parkeringsplatser på grund av platsbrist. Under våren 2018 genomfördes en inventering av parkeringsbeståndet och det visade sig att det inte längre fanns behov att utöka beståndet.

Styrelsen har för avsikt att se över det faktum att många inte har parkeringsplats i anslutning till sin bostad. Detta är dock ett komplext problem att lösa och det kommer att ta tid.

Styrelsen har påbörjat utredning angående möjligheten att installera laddstationer till hybrid- eller elbil inom vår förening, detta arbete kommer att fortsätta under 2019.

7. Övriga uppgifter som styrelsen ålades av årsstämman 2018 att utreda

Föreningslokal och övernattningslägenhet

Årsstämman 2018 bad styrelsen att undersöka möjligheten för en föreningslokal och övernattningslägenhet. Styrelsen har under året inte hittat en välfungerande föreningslokal som även ska kunna användas som en festlokal under kvällstid utan att störa närboende.

Utökade tvättider

Styrelsen har utrett en ökning till tre pass per vecka samt utökat antalet tvättider till fem per dag. Detta möjliggörs i februari 2019 då den nya kontrakterade leverantören för våra informationstavlor blir klara med överflyttningen av mjukvaran till egen server.

Vår- och höststäddagar

Styrelsen har beslutat att planera för gemensamma städdagar.

Inglasning av balkonger

Linda Adnil fick i uppdrag att ta fram information angående inglasningen tillsammans med ledamot Karl-David Andersson. Under året beslutades det att Balkongrutan skulle få ensamrätt att marknadsföra sig i vårt område. Detta uppdrag är utfört och slutrapporteringen till styrelsen är klar.

Ny plats för återvinning

Styrelsen har varit i kontakt med Täby Kommun, just nu finns det ingen återvinningstation i hela Gribbylund och frågan är mycket komplex. Först gäller det att hitta en plats som inte stör boende i området sedan måste entreprenören godkänna platsen och se att den är tillgänglig och säker för de fordon som skall tömma och underhålla platsen. Styrelsen har även tittat på andra lösningar men ännu inte hittat någon som är praktiskt genomförbar.

Inför 2019

- Försätta arbete med att förbättra Bostadsrättsföreningens ekonomi för att främja medlemmarnas ekonomiska intresse.
- Aktivt arbeta med att sänka räntan på våra lån som skall läggas om 2019
- Kontraktera en extern fastighetsförvaltning.
- Uppdatera befintlig underhållsplan för att hålla den aktuell.
- Arbeta fram en plan för löpande underhåll.
- Slutföra radonmätningen i våra fastigheter.
- Slutföra reparationen av fasadernas frostsprängningar.
- Fasadvätt där det finns organiskt påslag.
- Slutföra arbetet med våra informationstavlor för att kunna utnyttja dess fulla kapacitet.
- Fortsätta med att försöka hitta en hållbar lösning för grovsopor/sopsortering.
- Inventering av lägenhetsförråd.
- Fortsätta besiktningen av hyreslägenheter.
- Se över renoveringsbehovet i hyreslägenheterna.
- Hitta en lämplig lösning för laddning av elhybrid/elbilar.
- Se över fördelningen av parkeringsplatser.
- Undersöka vilka alternativ som kan göra att vårt torg blir en naturlig samlingsplats
- Se över möjligheten att anordna sociala mötesplatser så som grillplats/er, lekplats
- Göra krafttag för vår utemiljö.
- Arbeta för att hitta hyresgäster till våra tomma kommersiella lokaler.
- Upprätta bostadsrättslägenheter på Trefaldighetsvägen 14 (gamla förskolan Mellangården).

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

Föreningens säte är Täby

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	20 883 510	20 339 513	19 555 168	2 301 454
Resultat efter finansiella poster	-7 270 695	-12 674 007	-10 189 318	-616 982
Soliditet (%)	45,74	46,08	46,24	-26,8
Balansomslutning	704 915 368	711 681 433	735 918 670	749 487 499
Belåning per kvm	12 748	12 789	13 157	16 360

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	336 580 418	14 847 997	2 411 232	-12 674 007	-25 891 539
Ökning av insatskapital	871 222	899 183			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			1 205 616		-1 205 616
Årets resultat					-7 270 695
Belopp vid årets utgång	337 451 640	15 747 180	3 616 848	-7 270 695	-34 367 850

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-27 097 155
Årets resultat	-7 270 695
	<hr/>
	-34 367 850

Resultatdisposition enligt beslut av fören.
stämma

Avsättning till reservfond	1 205 616
Balanseras i ny räkning	-35 573 466
	<hr/>
	-34 367 850

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

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	20 883 510	20 339 513
Övriga rörelseintäkter		<u>561 273</u>	<u>39 056</u>
Summa rörelseintäkter		21 444 783	20 378 569
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-11 849 485	-15 674 221
Övriga externa kostnader	4	-1 042 088	-2 131 162
Personalkostnader inkl styrelsearvode		-1 633 133	-858 765
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-4 864 945</u>	<u>-4 804 045</u>
Summa rörelsekostnader		-19 389 651	-23 468 193
Rörelseresultat		2 055 132	-3 089 624
Finansiella poster			
Ränteintäkter		235	1 435
Räntekostnader		<u>-9 326 062</u>	<u>-9 585 818</u>
Summa finansiella poster		-9 325 827	-9 584 383
Resultat efter finansiella poster		-7 270 695	-12 674 007
Resultat före skatt		-7 270 695	-12 674 007
Årets resultat		<u>-7 270 695</u>	<u>-12 674 007</u>

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

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

Byggnader och mark

5

690 717 591

695 217 591

Inventarier, verktyg och installationer

6

2 887 1982 643 136**Summa materiella anläggningstillgångar**

693 604 789

697 860 727

Summa anläggningstillgångar

693 604 789

697 860 727

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

474 884

446 312

Övriga fordringar

5

63 977

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

404 07518 939**Summa kortfristiga fordringar**

878 964

529 228

Kassa och bank

Kassa och bank

10 431 61413 291 478**Summa kassa och bank**

10 431 614

13 291 478

Summa omsättningstillgångar

11 310 578

13 820 706

SUMMA TILLGÅNGAR**704 915 367****711 681 433**

BALANSRÄKNING

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	337 451 640	336 580 418
Upplåtelseavgifter	15 747 180	14 847 997
Yttre fond	3 616 848	2 411 232
Summa bundet eget kapital	356 815 668	353 839 647

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-27 097 155	-13 217 532
Årets resultat	-7 270 695	-12 674 007
Summa fritt eget kapital	-34 367 850	-25 891 539

Summa eget kapital

322 447 818 327 948 108

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	378 100 000	379 300 000
Mottagna depositioner		233 609	232 961
Summa långfristiga skulder		378 333 609	379 532 961

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	876 601	624 030
Skatteskulder	1 435 540	1 408 285
Övriga skulder	82 825	130 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 738 975	2 037 881
Summa kortfristiga skulder	4 133 941	4 200 364

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

704 915 368 711 681 433

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 055 132	-3 089 624
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 864 945	4 804 045
Erhållen ränta mm		235	1 435
Erlagd ränta		-9 326 062	-9 585 818
Fastighetsskatt, avgift		27 255	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 378 495	-7 869 962
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-28 572	-422 634
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-321 165	378 082
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		252 571	-731 702
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-346 249	88 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 821 910	-8 557 982
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	6	-609 007	-1 799 590
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-609 007	-1 799 590
Finansieringsverksamheten			
Insatser/Upplåtelseavgifter		1 770 405	280 238
Depositioner		648	0
Amortering långfristiga lån		-1 200 000	-11 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		571 053	-10 919 762
Årets kassaflöde		-2 859 864	-21 277 334
Likvida medel vid årets början		13 291 478	34 027 777
Likvida medel vid årets slut		10 431 614	13 291 478

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

	2018	2017
Hyra bostad	6 015 372	6 043 173
Avgift bostad	10 105 917	9 710 158
Hyra lokal	2 745 238	2 920 313
P-plats	1 151 148	1 159 814
Pant o överlåtelseavgifter	55 642	52 465
Övriga intäkter, antenn, förråd	218 591	217 158
Medgivna hyresrabatter	-43 832	-36 000
Vidarefaktureringar	1 500	-6 249
Övriga intäkter	20 279	278 681
Inbetald fastighetsskatt	33 838	39 056
Försäkringsersättningar	527 435	0
Avg. 2:a hands uth	13 650	0
öresutjämning	4	0
Ersättning från Täby kommun	600 000	0
	<hr/> 21 444 782	<hr/> 20 378 569

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

NOTER

Not 3	Direkta fastighetskostnader	2018	2017
	Vatten o avlopp	1 244 871	1 202 875
	El	3 918 742	3 352 814
	Renhållning	465 487	543 166
	Teknisk förvaltning	157	529 581
	Städning	544 494	257 345
	Snöröjning	17 837	174 416
	Gårdskostnad	80 072	645 798
	Förbrukningsmaterial	32 300	34 905
	Rep o underhåll	2 951 328	5 441 232
	Hisskostnad	342 054	319 634
	Rep o underhåll HR	93 861	533 408
	Störningsjour	36 120	15 868
	Rep o underhåll BR	108 472	323 108
	Vidarefakturering	13 617	268 423
	Parkering	114 711	145 056
	Pant o överlåtelseavgift	55 350	50 013
	Fastighetsförsäkring	60 741	670 698
	Abonemangsavgift, bredband	337 381	339 052
	Fastighetsskatt *)	194 000	194 000
	Fastighetsavgift, kommunal **)	528 115	519 425
	Övr fastighetskostnader	2 064	113 403
	Tvättstugor	119 790	0
	Servicekontrakt	109 368	0
	Lokaler rep o underhåll	478 543	0
	Öresutjämning	9	0
		<hr/>	<hr/>
		11 849 484	15 674 220

*) Fastighetsskatt beräknas med 1% på taxeringsvärdet för lokalerna, 19,4 milj

**) Kommunalfastighetsavgift är en fast avgift per lägenhet på kr 1337, 395 lägenheter

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

NOTER

Not 4 Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsinventarier	22 234	53 812
Förbrukningsmaterial	759	12 602
Kontorsmaterial	7 883	2 762
Trycksaker	12 393	10 581
Telefon	4 957	4 844
Datakommunikation	26 186	7 324
Porto	22 119	11 171
Möteskostnad	8 150	18 287
Revisionsarvode	34 563	75 298
Ekonomisk förvaltning	499 935	552 661
Serviceavgift branchorganisation	10 981	10 981
Bankkostnader	10 586	10 181
Diverse övriga kostnader, förlikningskostn. Konia	45	568 764
Programvaror	0	2 824
Skatt o försäkring	4 897	3 961
Trängselskatt	26	48
Leasingkostn. bil	20 035	10 488
Reparation bil	10 687	15 675
Drivmedel	7 407	2 052
Representation	3 179	354
Övriga främmande tjänster	20 313	10 358
Tidn o facklitteratur	0	229
Föreningsavgifter	11 035	10 854
Hysesförlust	2 990	72 970
Styrelsearvode	0	420 412
Övriga förvaltningskostn	2 800	5 777
konsultarvoden	205 764	235 892
Rep o underhåll inv	19 322	0
Kundförluster, deb kostnader	69 087	0
Programvaror	3 753	0
Öresutjämning	2	0
	<hr/> 1 042 088	<hr/> 2 131 162

Noter till balansräkningen

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

NOTER

Not 5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	705 040 105	705 040 105
Utgående anskaffningsvärden	705 040 105	705 040 105
Ingående avskrivningar	-9 822 514	-5 322 514
Årets avskrivningar	-4 500 000	-4 500 000
Utgående avskrivningar	-14 322 514	-9 822 514
Redovisat värde	690 717 591	695 217 591
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	166 200 000	166 200 000
Byggnader	270 000 000	270 000 000
	436 200 000	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 6 Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 058 145	1 799 590
Maskiner till tvättstugor	0	246 900
Redskap	609 007	672 255
Ventilationsaggregat	0	339 400
Utgående anskaffningsvärden	3 667 152	3 058 145
Ingående avskrivningar	-415 009	-110 964
Årets avskrivningar	-364 945	-304 045
Utgående avskrivningar	-779 954	-415 009
Redovisat värde	2 887 198	2 643 136

Avskrivning enl plan, tvättutrustning 10 år, 10%	Anskaffningsvärde	666 587
Avskrivning enl plan, porttelefon, inf.tavlor, 20 år, 5%	Anskaffningsvärde	1 379 903
Avskrivning enl plan, redskap, 5 år, 20%	Anskaffningsvärde	672 255
Avskrivning enl plan, ventilationsaggregat, 10 år, 10%	Anskaffningsvärde	339 400

Not 7 Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
SEB, rta 1,48% bundet till: 2019-11-28	67 000 000	67 000 000
SEB, rta 3,56% bundet till: 2023-11-28	61 100 000	62 300 000
SEB, rta 1,82% bundet till: 2019-11-28	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
	378 100 000	379 300 000

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

NOTER

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	426 000 000	426 000 000
	Summa ställda säkerheter	<u>426 000 000</u>	<u>426 000 000</u>

Not 9	Eventualförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31
	Inga ställda säkerheter	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Täby 2019-03-10



Claes Gustavsson



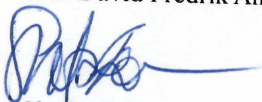
Balazs Keresztes



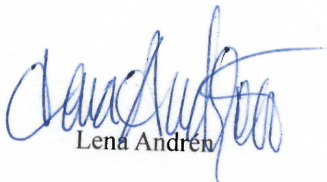
Karl David Fredrik Andersson



Linda Eklund



Shafira Lönn



Lena André

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2019



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 2018.

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 2018-12-31 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 2018 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 28 mars 2019



Eva Stein
Auktoriserad revisor