

Årsredovisning

Brf Fåret nr 3

715600-1708

Styrelsen för Brf Fåret nr 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-12-08 och nuvarande stadgar antogs 2007-05-28.

Fakta om vår fastighet:

Fastigheten är Fåret 4, Södertälje. Fastigheten byggdes 1959-61 och består av 1 flerbostadshus, lamellhus i 3 våningar. Fastighetens värdeår är 1959. Fastigheten innehåller 30 bostäder om ca 74kvm, samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är försäkrad via IF skadeförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Medlemmar:

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 stycken och antalet medlemmar är per 2020-12-31 33 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 st överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hanna Celik, ledamot

Aleksandra Hägg, ledamot

Michael Thunell, ledamot

Jean Azar, ledamot

Mattias Yousif, suppleant

Saad Abuar Bini Hana Shmoni, suppleant

Till revisor valdes vid årsstämman Bo Lyngesus, Lyngesus Revisionsbyrå

Stämmor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 augusti 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har inga större inköp och investeringar gjorts förutom vissa reparationer och montage till befintliga anordningar i fastigheten. En del investeringar ligger i pipeline och som kan komma att verkställas senare. Det handlar bland annat om byte av elsystemet till trefas som har diskuterats samt upprustning av garageportarna.

Under 2020 har det beslutats om att byta ut städbolaget Lanolia mot städbolaget Pancevski Städservice AB eftersom de inte har levererat lokalvård efter våra förväntningar. Under våren kommer också potthålen att lagas. Samma företag ska också montera speglar för att bilar som rundar hörnet in till parkeringsplatsen ska kunna se mötande bilar eller förbipasserande.

För att förhindra nedskräpning utanför sopnedkastan har lås monterats till sopluckorna och vi kommer att återgå till ett normalt antal sophämningsdagar per vecka. Förhoppningen är att det nu ska bli billigare och renare för föreningen.

Styrelsen har också initierat en för bostadsrättsinnehavarna "Whats-up grupp" i syfte att öka interaktionen dem emellan. Syftet är att bidra till en kultur där bostadsrättsinnehavarna sinsemellan kan ge varandra tips, råd och hjälp inom alla möjliga områden.

Vår revisor Bo Lyngæus på Lyngæus Revisionsbyrå har gått i pension och en ny revisor har utsetts. Den nye revisorn är Erik Hallander på Rådek redovisning i Eskilstuna

För övrigt har föreningen upplevt en stabil finansiell situation som av styrelsen bedöms fortsätta även den närmaste tiden. Dock är en förutsättning för detta att inga oförutsedda händelser inträffar samt att intäkter och utgifter fortsätter vara stabila.

Ordförande

Jean Azar

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	1 377	1 374	1 376	1 377	1 378
Resultat efter finansiella poster	171	84	25	69	324
Soliditet %	22	20	20	19	19

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Underh.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	126 000	403 132	1 373 138	84 438	1 986 708
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			84 438	-84 438	0
Förändring av underhållsfond		259 080	-259 080		0
Årets resultat				170 911	170 911
Belopp vid årets utgång	126 000	662 212	1 198 496	170 911	2 157 619

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 198 496
Årets resultat	170 911
<i>Summa</i>	<i>1 369 407</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	259 080
Balanseras i ny räkning	1 110 327
<i>Summa</i>	<i>1 369 407</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Intäkter avgifter och hyror		1 377 330	1 373 932
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 377 330	1 373 932
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel köpta tjänster	2	-96 220	-64 885
Reparationer och underhåll	3	-52 618	-151 076
Taxebundna kostnader	4	-649 032	-667 532
Fastighetsskatt		-54 020	-52 460
Övriga externa kostnader	5	-99 410	-100 924
Styrelsearvoden		-47 264	-52 237
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-83 623	-83 622
Summa rörelsekostnader		-1 082 187	-1 172 736
Rörelseresultat		295 143	201 196
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 232	-116 758
Summa finansiella poster		-124 232	-116 758
Resultat efter finansiella poster		170 911	84 438
Resultat före skatt		170 911	84 438
Årets resultat		170 911	84 438

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 917 937	8 001 560
Summa materiella anläggningstillgångar		7 917 937	8 001 560
Summa anläggningstillgångar		7 917 937	8 001 560
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		110 792	110 792
Summa kortfristiga fordringar		110 792	110 792
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 982 010	1 728 632
Summa kassa och bank		1 982 010	1 728 632
Summa omsättningstillgångar		2 092 802	1 839 424
SUMMA TILLGÅNGAR		10 010 739	9 840 984

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	126 000	126 000
Yttre underhållsfond	662 212	403 132
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>788 212</i>	<i>529 132</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 198 496	1 373 138
Årets resultat	170 911	84 438
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 369 407</i>	<i>1 457 576</i>
Summa eget kapital	2 157 619	1 986 708
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8 7 580 000	7 580 000
Summa långfristiga skulder	7 580 000	7 580 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	96 366	87 917
Skatteskulder	54 020	52 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122 734	133 899
Summa kortfristiga skulder	273 120	274 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 010 739	9 840 984

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,83	120

Not 2 Fastighetsskötsel köpta tjänster

	2020	2019
Entreprenad städning	-50 982	-47 106
Övrig fastighetsskötsel	-45 238	-17 779
	-96 220	-64 885

Not 3 Reparationer och underhåll

	2020	2019
Gemensamma utrymmen	-12 460	-24 007
Lås	-12 306	-3 753
Installationer	-14 487	-91 191
Markytor, utemiljö	-13 365	-32 125
	-52 618	-151 076

Not 4 Taxebundna kostnader

	2020	2019
El	-29 996	-34 268
Värme	-341 387	-357 966
Vatten & VA	-97 693	-113 573
Sophämtning	-71 999	-56 859
Övrigt	-810	-400
Fastighetsförsäkring	-52 547	-51 056
Kabel TV / Internet	-54 600	-53 410
	-649 032	-667 532

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	-50 000	-50 000
Revisionsarvode	-15 000	-14 000
Övriga kostnader	-34 410	-36 924
	-99 410	-100 924

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 144 930	10 144 930
	Utgående anskaffningsvärden	10 144 930	10 144 930
	Ingående avskrivningar	-2 143 370	-2 059 748
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-83 623	-83 622
	Utgående avskrivningar	-2 226 993	-2 143 370
	Redovisat värde	7 917 937	8 001 560

Taxeringsvärde byggnad: 17 111 000

Taxeringsvärde mark: 8 404 000

Not 7	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Swedbank ränta 1,230%	-1 590 000	-1 590 000
	Swedbank ränta 1,486%	-1 765 000	-1 765 000
	Swedbank ränta 1,820%	-2 100 000	-2 100 000
	Swedbank ränta 1,066%	-625 000	-625 000
	Swedbank ränta 1,469%	-1 500 000	-1 500 000
		-7 580 000	-7 580 000

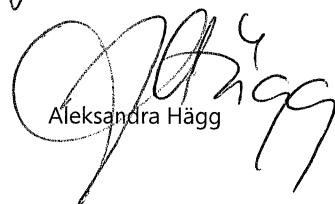
Not 8	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 580 000	7 580 000
	Summa ställda säkerheter	7 580 000	7 580 000

UNDERSKRIFTER

Södertälje 2021- 04 - 26



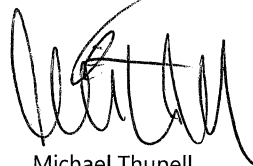
Jean Azar



Aleksandra Hägg



Hanna Celik



Michael Thunell

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 05 -10



Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fåret nr 3

Org.nr 715600-1708

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fåret nr 3 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-06-23 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 Fåret nr 3 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Eskilstuna den 10 maj 2021



Erik Hallander
Auktoriserad revisor