

# Årsredovisning 2023

Brf Fällbänken 1

769625-1730



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fållbänken 1

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 7
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 8
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 9
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 14</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 21</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Täby.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Täby Karmstolen 1, Spegeln 24, Spegeln 25, Bokhyllan 1 och Fällbänken 1	-	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986

Föreningen har 51 hyreslägenheter och 367 bostadsrätter om totalt 26 888 kvm och 19 lokaler om 2 730 kvm. Byggnadernas totalyta är 29618 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Claes Gustavsson	Ordförande
Anders Mattsson	Styrelseledamot
Karl David Fredrik Andersson	Styrelseledamot
Linda Eklund	Styrelseledamot
Maria Esther Mendoza Rada	Styrelseledamot
Sheren Salih	Styrelseledamot
Thomas Nordell	Styrelseledamot
Darina Brolin Rönn	Suppleant
Jörgen Backlund	Suppleant
Nelia Davidsson	Suppleant
Sofie Odell	Suppleant

## Valberedning

Louise Hinze, Erdi Mujollari

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

## Revisorer

Eva Stein Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 39 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Genomgång av våra grönområden  
Påbörjad kvalitetssäkring av 2 st skyddsrum enligt riktlinjer från Räddningsverket och MSB  
Hissbyte Gribbylundsvägen 78  
Påbörjad OVK
- 2022** ● Takreovering Gribbylunds Torg 1A  
Underhåll av uteplatser Sektion 2 och 3  
Uppfört 8 nya lägenheter som omvandlats till Bostadsrätter i en tidigare förskola Linbastuvägen 4  
Renovering av hyreslägenheter  
Renovering av hyreslägenheter inför försäljning
- 2021** ● Takreovering Gribbylundstorg 2a-b 4a-b  
Underhåll av uteplatser Sektion 1  
Uppfört 4 nya lägenheter som omvandlats till Bostadsrätter i en tidigare förskola Gribbylundsvägen 76  
Vattenskada hyreslokaler

## Planerade underhåll

- 2024** ● Slutföra kvalitetssäkring av 2 st skyddsrum Gribbylund Torg 1 & 3 samt påbörja arbetet med enligt riktlinjer från Räddningsverket och MSB  
Byte av hissar Gribbylundsvägen 74, 70, 66

## Avtal med leverantörer

Fastighetsförvalning	Svealands Fastighetsteknik AB
Ekonomiskförvaltning	Nabo
Försäkringar	IF
Elöverförning	Ellevio AB
ELleverantör	Fortum
Internet/fiber/TV	Telia
Vatten och avlopp	Södra Roslagens

Avfallshantering	Urbaser
Parkeringsövervakning	LA Parkering AB
Lås- och Blip-system	Berga Lås & Larm AB
Leverantör nya hissar / Hisservice	Kone Hissar

## Övrig verksamhetsinformation

### Verksamhetsberättelse 2023

Under 2023 har styrelsen bland annat arbetat med följande frågor:

1. Fortsatt arbete med att förbättra Bostadsrättsföreningens ekonomi för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen
2. Fastighetsarbeten
3. Kommersiella lokaler
4. Hyreslägenheter
5. Inne- och utemiljö
6. Information/IT
7. Övernattningslägenhet
8. Elbilsaddning

1.

Föreningen har just nu totalt 418 lägenheter bestående av både hyreslägenheter och bostadsrätter. En av dessa lägenheter är omgjord till övernattningslägenhet. Föreningen ansvarar även för 19 kommersiella lokaler, samt 326 parkeringsplatser varav 286 platser är utrustade med combistolpe för motorvärmare och laddning av el- eller laddhybridsbil.

November 2023 skrev styrelsen om två lån där det inte gick att behålla den låga räntan. Detta beror helt och hållet på den då rådande inflationsnivå som bidrog till höga räntor. Föreningen gjorde därmed en ränteförlust, dock en mindre ränteförlust än 2022 på ca 2,5 milj. kronor/år. På grund av denna ränteförlust tog styrelsen ett beslut på en 13% höjning av avgiften för våra bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen tog även ett beslut att vid omskrivningen av dessa lån passa på att amortera av 10 miljoner kr på ett av lånen. Detta med motivering att räntan på lånen kostade mera än vad räntan på pengarna skulle ge om dom satt kvar på kontot. Detta gjorde att vi med dom nya räntorna tog bort ca 300 00 kronor i ränta per år.

Brf. Fållbänken har under 2023 fått tillbaka 3 lägenheter från Täby kommun och 2 av andra orsaker (avflyttat, dödsfall), plus de två lägenheterna vi hade kvar att sälja från 2022. Av dessa är sju stycken sålda under 2023. Styrelsen har arbetat aktivt gentemot Täby kommun med att få tillbaka dessa lägenheter. Föreningen har hävdat bland annat att Täby kommun har en väldigt hög procentuell andel lägenheter i Brf Fållbänken gentemot andra föreningar. Täby kommun har även lägenheter där det bor människor där kommunen inte har någon pågående insats (och har inte haft det på många år). I dessa lägenheter har hyresgästerna själva hört av sig till styrelsen för att de vill få möjlighet att köpa loss sin lägenhet och ingå i föreningen. Det ligger en skrivelse hos kommunen och vi inväntar svar på dessa lägenheter. Det finns även en tom kommunlägenhet som vi också inväntar svar på.

Styrelsen har också blivit striktare på vad som anses som normalt och onormalt slitage i dessa lägenheter, vilket innebär att Täby kommun fått stå för flertalet renoveringar själva. När vi fått tillbaka en lägenhet görs en besiktning där det bestäms om den tidigare hyresgästen ska stå för någon kostnad gällande onormalt slitage.

Efter det tas en mäklare till lägenheten där det diskuteras om det ligger i föreningens ekonomiska intressen att renovera hela, delar eller att inte renovera lägenheten alls innan den går till försäljning. Försäljningen sköts av en auktoriserad mäklare. Styrelsen tar beslut på om priset är i nivå med vad marknaden säger för varje enstaka objekt.

2.

Under 2021 hade vi många vattenskador som var kostsamma för föreningen. Året 2022 är det stamstopp som är den vanligaste anledningen. Under 2023 har vi sett att vattenskadorna minskat rejält och är nu på en kontrollerbar nivå, med tanke på att vi har 418 lägenheter.

visst har det varit vattenskador p.g.a. trasiga vitvaror, ej rengjorda vattenlås samt misstag vid renovering eller uppdatering av toaletter. Några har även uppkommit genom slarv vid renovering. Men styrelsen ser att kostnaderna har gått ner under det gångna året, det beror på att antalet vattenskador gått ner. Under 2022 genomfördes en kontroll av skyddsrummen på Gribbylunds Torg 1, 3, 5 och 7. Två av dessa Gribbylunds Torg 1 & 3 renoverades under 2023 enligt regelverk från MSB.

3.

Föreningen har tolv kommersiella lokaler där en av lokalerna blev vakant den 28 feb 23 och är fortfarande outhyrd. Dock har vi haft intressenter. Vidare fanns det ett gym som var mycket intresserat av lokalen, dock hoppade de av när dom erhållit sin egen preliminära ekonomiska årsrapport. Under 2023 förnyade ICA fastigheter sitt hyreskontrakt med oss och skrev det på 10 år. Dom har under 2023 planerat för en ombyggnation av butiken dels för att snygga till den men framför allt för att effektivisera och minska energiåtgången i verksamheten. Denna renovering och uppdatering av ICA butiken kommer att ske planerat under 2024.

4.

Då föreningen har underhållsansvar för alla hyresrätter följer vi den plan vi satte upp 2019 efter en noggrann genomgång av våra hyresrätter (Densia gjorde besiktningen). Föreningen har under 2023 gjort ett par mindre renoveringar. Vi har bland annat bytt ett antal spisar och vitvaror. Föreningen har per den 2023-12-31 51 st. hyreslägenheter. Dessa är fördelade på 21 kommunalt hyrda och 30 hyrda direkt av föreningen.

5.

Arbetsgrupperna för inne- & utemiljö har haft ett hektiskt år. Om man börjar med Utegruppen så har arbetet med att hålla en så hög klass som möjligt på vårt gröna och lummiga Gribbylund. Vidare har denna grupp fått ta hand om avfallshanteringen och alla dess problem, men också fått sätta sig in i dom nya kraven som Täby kommun där del ett börjar gälla redan 2024 och del två implementeras 2027. Vidare har gruppen jobbat innovativt med hur vår omgivning skall bli bättre. Många fina förslag har jobbats fram men har dock stoppats av att styrelsen varit mycket restriktiva med ekonomin då vi inte visste när en minskning av inflationen skulle ske.

Innegruppen har jobbat med att genomföra första hissbytet under 2023, samt planerat ytterligare hissbyten inför 2024. OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) slutfördes under 2023 och det som kommer att hända under 2024 är att alla avvikelser och fel skall åtgärdas. Det har dessvärre visat sig genom OVK'n att många som renoverat sina kök och toaletter har installerat fläktdrivna armatur som kopplats till huset centralventilation. Under 2024 kommer alla bostadsrättsinnehavare vars lägenheter inte fyller kraven för ventilation behöva rätta till dessa brister. Vidare har vi ersatt all gammal belysning i trapphusen med nya ledarmaturer under föregående år.

6.

Under 2023 har styrelsen publicerat tolv nyhetsblad, mestadels på vår hemsida [www.fällbänken.se](http://www.fällbänken.se) men några gånger under året har dessa publicerats på papper som delats ut till samtliga boende i vår förening. Vidare har det varit möjligt att läsa informationen på våra tavlor i trapphusen. Styrelsen skickar från 2022 ut alla nyhetsbrev som mejl. För att kunna få informationen direkt i mejllådan är man som medlem tvungen att lägga in den i Nabos Portal. För att våra medlemmar lättare skall komma i direkt kontakt har vi haft ett antal Öppet hus i vår Styrelselokal och för styrelsen känns det som att det är uppskattat av våra boende. Vår hemsida [www.fällbänken.se](http://www.fällbänken.se) hålls alltid uppdaterad för att medlemmarna skall kunna hitta svar på sina frågor på ett enkelt sätt. Det finns även en ny digital informationstavla med info till våra medlemmar i skyltfönstret i den nya styrelselokalen.

7.

Vår övernattningslägenhet har varit hyr bar under hela 2023. Fler och fler nyttjar den logi för nära och kära som kommer på besök. Lägenheten har även fungerat som evakueringslägenhet vid större arbeten i medlemmens lägenhet, så som vid vattenskada vilket har minskat föreningens kostnader.

\* Styrelsen handhar och administrerar följande gällande övernattningslägenheten:

\* Hantera bokningar.

\* Administrera kontrakt/betalningar. Löpande underhåll.

\* Inköp.

\* Ansvara för all muntlig och skriftlig kommunikation med medlemmar gällande övernattningslägenheten. Överlämning av

nyckel samt besiktning av lägenhet efter uthyrning.

8.

Under 2023 har vi installerat laddstolpar med motorvärmarruttag på varje elparkeringsplats. Med ett 50% bidrag på kostnaden kom från naturvårdverket. Målet med denna uppdatering var att vi skulle framtidssäkra vår förening och förekomma framtidens miljökrav, men också i ett försök att höja våra lägenheters värde. En annan sak är att när en medlem skall sälja sin lägenhet hoppas vi på att den blir mera intressant om det finns tillgång till el laddning i föreningen.

Inför 2024

1. Fortsätta arbete med att förbättra bostadsrättsföreningens ekonomi för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.
2. Fortsatt vara återhållsam när det gäller investeringar som inte är absolut nödvändiga.
3. Aktivt förvalta och jobba för att räntehöjningen på de lån som skall läggas om hösten 2024 blir så låg som möjligt.
4. Förändra kommunikationen till det bättre mellan medlemmar och styrelse samt med våra förvaltningar.
5. Ökad skötsel av våra markområden, träd och buskar
6. Försöka tillsammans med Täby Kommun göra så att vårt centrum skall bli en samlingsplats för boende i Gribbylund.
7. Fortsätta med hissbyten.
8. Fortsätta söka efter en lösning för sopsortering/grovsopor.
9. Slutföra OVK genom att reglera felaktigheter.
10. Kösystemet för parkeringsplatser som har tagits över av vår ekonomiska förvaltning skall utvecklas, eventuellt göras om eller justeras för att passa våra medlemmars behov.
12. Aktivt arbeta med att få tillbaka flera lägenheter från Täby Kommun.
13. Arbeta för att få tillbaka friskolans samt förskolans lokaler för att då kunna bygga ytterligare bostadsrätter.
14. Korrigera de kök och ev. badrum som efter renovering av våra medlemmar som har installationer som stör husens ordinarie fläktssystem.
15. Se till att våra skyddsrum är uppdaterade och kompletta.
16. Fortsätta med att ha Öppet Hus.
17. Jobba med att kvalitetssäkra vår bostadsrättsförening för att klara av framtidens krav.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

November 2023 skrev styrelsen om två lån där det inte gick att behålla den låga räntan. Detta beror helt och hållet på den då rådande inflationsnivå som bidrog till höga räntor. Föreningen gjorde därmed en ränteförlust dock en mindre ränteförlust än 2022 på ca 2,5 milj. kronor/år. På grund av denna ränteförlust tog styrelsen ett beslut på en 13% höjning av avgiften för våra bostadsrättsinnehavare.

Styrelsen tog även ett beslut att vid omskrivningen av dessa lån att amortera av 10 miljoner kr på ett av lånen, enligt rekommendationer från vår ekonomiska förvaltning. Detta gjorde att vi med dom nya räntorna tog bort ca 300 000 kronor i ränta per år.

### Förändringar i avtal

Under 2023:

- bytte vi försäkringsbolag från Brandkontoret till IF, där vi på köpet fick en professionell hantering av våra försäkringsärenden.
- skrev ett nytt avtal med Svefab, där det nya avtalet blev billigare och med mera kontrollerat innehåll.



## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 470 st. Tillkommande medlemmar under året var 43 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 487 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 26 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	30 554 565	25 485	23 679	21 638
Resultat efter fin. poster	-9 637 956	-12 260	-13 461	-9 778
Soliditet (%)	48	49	46	46
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	940	715	644	540,9
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,7	66,2	61,5	57,1
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 651	15 158	16 388	-
Skuldsättning per kvm totalyta	11 719	12 097	12 644	-
Sparande per kvm totalyta	1	9	-56	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	234	246	173	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	56	34	-
Energikostnad per kvm totalyta	283	301	207	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,49	1,21	1,85	-
Räntekänslighet (%)	15,59	21,21	25,43	-

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Uppllysning vid förlust

Avskrivningen på föreningens fastigheter kan styrelsen inte påverka vilken är den största delen i föreningens underskott 2023. Det styrelsen har jobbat hårt med att försöka få till ett positivt kassaflöde 2023, som vi dock inte lyckades med helt och fullt. Men vi lyckades att gå från ett kassaflöde på

-13 644 659 kr 2022 till ett underskott på -746 094 kr 2023, en förbättring med 12 918 601 kr känns lite som att vi snubblade på tröskeln. Att budgeten inte höll fullt ut under 2023 beror på att nästan alla externa kostnader ökade under året. Utan styrelsens kontroll på utgifterna hade det kunnat se mycket värre ut. Samt om föreningen inte i september valt att göra en extra amortering på ett av lånen som skrev om på 10 000 000 kr utan stället för att höja avgifterna mer än de 13% i avgiftshöjning som började gälla 01 februari 2024, hade vi ett positivt resultat med 362 044 kr på årets resultat istället för ett underskott på -9 637 9566. Så nära var det att vi hade fått ett positivt kassaflöde och ett positivt resultat för 2023.

Inför 2024 kommer riktlinjen för den nya styrelsen att vara återhållsamhet och med full insyn i budgeten och kommande kostnader. Vidare får vi hoppas att räntorna går ner ordentligt tills nästa omskrivning av lån i september 2024, så att räntekostnaderna inte kommer att påverka varken föreningens finanser och våra medlemmars privata ekonomi. Föreningen skall även jobba hårt med att förebygga oförberedda kostnader, värdera varje utgift för renoveringar, investeringar och underhåll. Förhoppningsvis kommer de externa kostnaderna att minska. I den nya styrelsen rekommenderas även ett arbete skall påbörjas för att upplysa medlemmar, hyresgäster både privata och kommersiella om hur dom skall vara behjälpliga för att hålla föreningens kostnader nere. Samt att få våra medlemmar att de pengar som är föreningens medel även är deras.

Målet 2024 är att få ett positivt kassaflöde samt ett balanserat resultat. En utmaning, men väl värt att lägga ner arbete på.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	367 855 144	-	6 268 784	374 123 928
Upplåtelseavgifter	30 270 579	-	5 516 216	35 786 795
Fond, yttre underhåll	8 439 312	6 400 000	-	14 839 312
Balanserat resultat	-70 321 303	-12 260 326	-6 400 000	-88 981 629
Årets resultat	-12 260 326	12 260 326	-9 637 956	-9 637 956
<b>Eget kapital</b>	<b>323 983 406</b>	<b>6 400 000</b>	<b>-4 252 956</b>	<b>326 130 450</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-88 981 629
Årets resultat	-9 637 956
<b>Totalt</b>	<b>-98 619 585</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	6 398 952
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 891 269
Balanseras i ny räkning	-100 127 268
	<b>-98 619 585</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	30 554 565	25 485 533
Övriga rörelseintäkter	3	1 397 330	38 141
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>31 951 895</b>	<b>25 523 674</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-25 738 065	-26 645 103
Övriga externa kostnader	9	-1 879 379	-1 362 345
Personalkostnader	10	-420 755	-529 290
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 771 812	-4 771 818
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-32 810 011</b>	<b>-33 308 556</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-858 116</b>	<b>-7 784 882</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 552	2 143
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-8 796 393	-4 477 587
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8 779 840</b>	<b>-4 475 444</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-9 637 956</b>	<b>-12 260 326</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-9 637 956</b>	<b>-12 260 326</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	670 448 794	674 980 990
Maskiner och inventarier	13	1 376 948	1 616 564
Pågående projekt		4 995 587	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>676 821 329</b>	<b>676 597 554</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>676 821 329</b>	<b>676 597 554</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		533 986	871 780
Övriga fordringar	14	5 895 909	10 255 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	485 174	651 654
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 915 069</b>	<b>11 778 603</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 672 661	2 667 258
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 672 661</b>	<b>2 667 258</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 587 730</b>	<b>14 445 861</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>686 409 059</b>	<b>691 043 415</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		409 910 723	398 125 723
Fond för yttre underhåll		14 839 312	8 439 312
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>424 750 035</b>	<b>406 565 035</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-88 981 629	-70 321 303
Årets resultat		-9 637 956	-12 260 326
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-98 619 585</b>	<b>-82 581 629</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>326 130 450</b>	<b>323 983 406</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	278 900 000	237 000 000
Övriga långfristiga skulder		270 080	270 080
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>279 170 080</b>	<b>237 270 080</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		68 200 000	121 300 000
Leverantörsskulder		6 848 854	2 076 732
Skatteskulder		1 809 750	1 736 471
Övriga kortfristiga skulder		126 905	147 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 123 020	4 529 214
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>81 108 529</b>	<b>129 789 929</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>686 409 059</b>	<b>691 043 415</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-858 116</b>	<b>-7 784 882</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 771 812	4 771 818
Erhållen ränta	16 552	2 143
Erlagd ränta	-8 779 244	-4 344 155
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-4 848 995</b>	<b>-7 355 076</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 111 530	-4 712 346
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 401 958	769 532
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 664 493</b>	<b>-11 297 890</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 995 587	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 995 587</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	11 785 000	13 802 293
Upptagna lån	10 000 000	812 505
Amortering av lån	-21 200 000	-17 012 505
Depositioner	0	30 938
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>585 000</b>	<b>-2 366 769</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-746 094</b>	<b>-13 664 659</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 384 427</b>	<b>22 049 086</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>7 638 333</b>	<b>8 384 427</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fällbänken 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.



## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	21 521 338	16 405 217
Hysesintäkter, bostäder	4 376 497	4 766 323
Hysesintäkter, lokaler	2 789 390	2 869 650
Hysesintäkter, p-platser	1 193 480	1 133 107
Kabel-TV/Bredband	765 834	509 455
Intäktsreduktion	-136 580	-215 206
Övriga intäkter	44 606	16 987
<b>Summa</b>	<b>30 554 565</b>	<b>25 485 533</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-9	-14
Elprisstöd	1 190 588	0
Övriga intäkter	195 539	21 038
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	14 900
Övriga rörelseintäkter	11 212	2 217
<b>Summa</b>	<b>1 397 330</b>	<b>38 141</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 912 327	1 861 603
Fastskötsel/städ tjänster	597 935	590 371
Besiktning och service	265 192	684 142
Städning	6 971	0
Övrigt	842 637	378 734
Ventilationskontroll OVK	57 422	0
Brandskydd	842 994	2 003
Snöskottning	680 639	218 246
<b>Summa</b>	<b>5 206 117</b>	<b>3 735 099</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparationer	21 763	135 141
Försäkringsskador	0	7 450
Bostäder	276 048	398 251
Hyseslägenheter	69 672	123 350
Lokaler	55 852	108 987
Tvättstuga	169 868	221 876
Trapphus/port/entr	27 432	0
Källarutrymmen	5 603	0
Soprum/miljöanläggning	166 386	8 289
Dörrar och lås/porttele	317 698	177 150
Övriga gemensamma utrymmen	54 000	0
VA	609 642	618 709
Värme	546 833	157 709
Ventilation	138 322	149 788
El	68 228	32 880
Kabel-tv/bredband	50 214	0
Hissar	527 262	13 462
Tak	42 820	0
Fasader	0	34 776
Fönster	6 870	0
Balkonger	6 845	0
Staket/grind/terrass	21 063	0
Gård/markytor	26 159	424
Garage och p-platser	-16 926	49 469
Försäkringsärende/vattenskada	1 225 966	1 222 918
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	3 630
<b>Summa</b>	<b>4 417 620</b>	<b>3 464 258</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övriga gemensamma utrymnen	416	
Värme	645	
Hissar	1 800	
Soprum/miljöanläggning	121	
Hyresrätter - renovering inför försäljning		2 057 117
Vattenskada		122 227
Byte av tak		907 479
Löpande kostnader för utemiljö		481 109
Hyresrätt - reparationer		99 251
Mögelskada		1 209 813
Övrigt		852 784
Bostäder	1 045	190 299
Lokaler		434 309
Tvättstuga		103 851
VA		340 944
Staket/grind/terass		481 109
Gård/markytor	864	482 753
Garage och p-platser		8 289
<b>Summa</b>	<b>4 891</b>	<b>7 771 334</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	6 934 986	7 274 393
Vatten	1 438 165	1 649 293
Sophämtning	566 464	656 181
<b>Summa</b>	<b>8 939 615</b>	<b>9 579 867</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	424 688	394 759
Övrigt	6 318	6 041
Tomträttsavgälder	2 451	2 211
Bredband/Kabeltv	958 403	753 566
Fastighetsskatt	891 584	946 257
<b>Summa</b>	<b>2 283 444</b>	<b>2 102 834</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	285 666	300 222
Förbrukningsmaterial	77 596	98 453
Programvaror	38 355	11 155
Juridiska kostnader	229 495	137 588
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	528 527	116 180
Revisionsarvoden	68 750	62 500
Ekonomisk förvaltning	410 990	396 247
Konsultkostnader	240 000	240 000
<b>Summa</b>	<b>1 879 379</b>	<b>1 362 345</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	328 050	405 000
Löner, arbetare	0	5 200
Sociala avgifter	91 501	119 090
Övriga personalkostnader	1 204	0
<b>Summa</b>	<b>420 755</b>	<b>529 290</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	0	19 994
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	8 766 197	4 433 832
Övriga räntekostnader	30 196	23 761
<b>Summa</b>	<b>8 796 393</b>	<b>4 477 587</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	707 706 821	707 706 821
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>707 706 821</b>	<b>707 706 821</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-32 725 831	-28 193 632
Årets avskrivning	-4 532 196	-4 532 199
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-37 258 027</b>	<b>-32 725 831</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>670 448 794</b>	<b>674 980 990</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>254 487 000</i>	<i>254 487 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	369 400 000	369 400 000
Taxeringsvärde mark	245 600 000	245 600 000
<b>Summa</b>	<b>615 000 000</b>	<b>615 000 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	3 758 325	3 758 325
Inköp	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 758 325</b>	<b>3 758 325</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 141 761	-1 902 142
Avskrivningar	-239 616	-239 619
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-2 381 377</b>	<b>-2 141 761</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 376 948</b>	<b>1 616 564</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	872 075	16 121
Övriga fordringar	58 162	4 506 035
Nabo Klientmedelskonto	4 949 263	4 665 030
Borgo	16 409	1 052 139
Vidarefakturerering	0	15 844
<b>Summa</b>	<b>5 895 909</b>	<b>10 255 169</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	212 479	176 164
El	0	6 494
Försäkringspremier	165 748	363 047
Bredband	0	3 144
Förvaltning	106 947	102 805
<b>Summa</b>	<b>485 174</b>	<b>651 654</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2026-11-28	4,06 %	55 100 000	56 300 000
SEB	2025-03-28	1,94 %	65 000 000	65 000 000
SEB	2026-11-28	4,06 %	55 000 000	65 000 000
SEB	2025-11-28	3,82 %	50 000 000	50 000 000
SEB	2025-11-28	3,82 %	55 000 000	55 000 000
SEB	2024-11-28	3,82 %	67 000 000	67 000 000
<b>Summa</b>			<b>347 100 000</b>	<b>358 300 000</b>
Varav kortfristig del			68 200 000	121 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 341 100 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	781 096	1 553 681
Löner	72 334	72 334
Utgiftsräntor	178 026	160 877
Förutbetalda avgifter/hyror	3 091 564	2 742 322
<b>Summa</b>	<b>4 123 020</b>	<b>4 529 214</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	426 000 000	426 000 000

## Underskrifter

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

Täby

---

Anders Mattsson  
Styrelseledamot

---

Claes Gustavsson  
Ordförande

---

Karl David Fredrik Andersson  
Styrelseledamot

---

Linda Eklund  
Styrelseledamot

---

Maria Esther Mendoza Rada  
Styrelseledamot

---

Sheren Salih  
Styrelseledamot

---

Thomas Nordell  
Styrelseledamot

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

---

Eva Stein  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 16:19

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 02.05.2024 14:32

DOCUMENT ID:

Sk-YpvbWz0

ENVELOPE ID:

BylYpDZZfA-Sk-YpvbWz0

DOCUMENT NAME:

Brf Fällbänken 1, 769625-1730 - Årsredovisning 2023.pdf  
23 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS NORDELL thomas.nordell@vallentuna.se	Signed Authenticated	02.05.2024 14:39 02.05.2024 14:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/01/05) IP: 195.67.83.98
2. KARL DAVID FREDRIK ANDERSSON karl-david@telia.com	Signed Authenticated	02.05.2024 15:19 02.05.2024 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/10/11) IP: 90.230.28.177
3. LINDA EKLUND Plingis_ronn@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 15:27 02.05.2024 15:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/02) IP: 94.234.96.5
4. ANDERS MATSSON andersmattsson74@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 15:46 02.05.2024 15:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/09) IP: 136.163.203.3
5. MARIA ESTHER MENDOZA RADA mendozaarco@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 15:54 02.05.2024 15:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/03/13) IP: 78.69.5.16
6. Claes Gustavsson classesgarage@icloud.com	Signed Authenticated	02.05.2024 16:06 02.05.2024 16:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/06/18) IP: 94.234.102.6
7. SHEREN SALIH sheren_salih@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 16:16 02.05.2024 16:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/14) IP: 94.234.102.6
8. EVA STEIN eva.stein@mooresweden.se	Signed Authenticated	02.05.2024 16:19 02.05.2024 16:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/29) IP: 213.80.18.201

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# 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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023-12-31 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. Risker 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 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 dag för digital signering

---

Eva Stein  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 16:22

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 02.05.2024 14:32

DOCUMENT ID:

SJXKTV-ZMC

ENVELOPE ID:

rkYpDW-MA-SJXKTV-ZMC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse brf fällbänken.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA STEIN	Signed	02.05.2024 16:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/06/29)
eva.stein@mooresweden.se	Authenticated	02.05.2024 16:22	Low	IP: 213.80.18.201

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed