

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fållbänken 1

Org.nr. 769625-1730

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	14

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 405 bostadslägenheter varav 338 är upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom Brandkontoret

Styrelse och revisor samt valberedning

t.o.m. årsstämma 2020

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

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

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

fr.o.m. årsstämma 2020

Claes Gustavsson	Styrelseledamot och ordförande
Karl David Andersson	Styrelseledamot
Linda Eklund	Styrelseledamot
Balazs Kersztes	Styrelseledamot och kassör
Thomas Nordell	Styrelseledamot
Sheren Salih	Styrelseledamot
Salam Alkhalidi	Styrelsesuppleant
Anders Mattsson	Styrelsesuppleant
Marijana Nikolic	Styrelsesuppleant
Jovana Ciric	Styrelsesuppleant

Valberedning	Tomas Thörnblom Ronny Vallén
--------------	---------------------------------

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

Föreningsfrågor och medlemmar

Styrelsen har haft 22 protokollförda möten under året samt 24 förberedande möten och därutöver haft kontakt i ett antal föreringsfrågor. Brf Fällbänken 1 är en "äkte" bostadsrättsförening.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång	431
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	34
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	12
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	453

22 lägenheter har överlåtits under året.

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

Under 2020 har styrelsen bland annat arbetat med följande frågor:

1. Fastighetsförvaltning
2. Ekonomisk förvaltning
3. Fastighetsarbeten
4. Kommersiella lokaler
5. Hyreslägenheter
6. Inne och utemiljö
7. Parkeringsplatser
8. Föreningsgården

1. Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året tagit in ett antal offerter gällande marktjänstavtal. Efter noggrann granskning av vårt nuvarande kontrakt med Svefab, visade det sig att det just nu var ekonomiskt försvarbart att inte ändra gällande kontrakt. Radonmätningen av vårt husbestånd är slutfördes 2019 dock kompletterades under sista kvartalet 2020 med ytterligare mätpunkter.

2. Ekonomisk Förvaltning

Vår ekonomiska förvaltning Bergman & Partner AB som skött vår ekonomi har dragit ner på sin verksamhet och så därför upp kontraktet med vår förening fr.o.m. 1 jan 2021. Efter intagande av offerter gav styrelsen förtroendet till BoNea Förvaltning AB, som tillträder som ekonomisk förvaltare 2021-01-01

3. Fastighetsarbeten

Under 2020 har vi precis som under 2019 fortsatt haft ett antal vattenskador i husbeståndet, vissa skador beror på diskmaskiner som läckt men det fanns även vattenskador som kan härledas till ålderstigna/igensatta stammar eller felaktig rörinstallation. Reparationerna av vattenskadorna har tillsammans med att det även pågått renovering av hyresrätter och bostadsrätter, inneburit störande oljud i de drabbade fastigheterna. Under pandemin är det många som arbetar i hemmet. Styrelsen beslutade på grund av detta att begränsa större arbeten som skapar oljud, till endast några timmar på för eller eftermiddag.

Den planerade fasadvätskan skjuts upp till 2021, detta på grund av att många under pandemin var hemma i större utsträckning än normalt. Den planerade renoveringen av altanräckan på entréplanen påbörjades under året med sektion 1 Trefaldighetsvägen öster om Linbastuvägen.

Det har varit problem med taket på Gribblyundstorg 2a, 2b, 4a samt 4b där har arbetet påbörjats med det mest akuta, och kommer att slutföras under första halvan av 2021.

Två av våra förskolelokaler som upplåtits för att göras om till lägenheter blev klara för försäljning vilket ökade vårt antal lägenheter från 495 till 505. Samtliga sex nya lägenheter på Trefaldighetsvägen 14 såldes under 2020 samt på Gribblyundsvägen 76 såldes två resterande kommer att säljas under första kvartalet 2021.

Den hyreslägenheten som återlämnades under senvåren 2019 och är renoverad och såld våren 2020.

4. Kommersiella lokaler

Föreningen äger 14 kommersiella lokaler, två förskolelokaler, en friskola, två restauranger, ett café med butik, sex butikslokaler, en behandlingslokal, ett kontor samt en lägenhet som är klassad som lokal. Samt att en används som tillfällig evakueringslägenhet under renovering hyreslägenheter.

Förskolan på Linbastuvägen 4A, har under året gjorts om till föreningsgård. Föreningsgården skall bli föreningens naturliga samlingsplats. Meningen var att alla våra boenden skulle kunna hyra den.

5. Hyreslägenheter

Under 2020 genomfördes ett projekt med att erbjuda hyresgäster att få möjligheten att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Styrelsen erbjöd även ett flyttbidrag om någon ville lämna sin hyreslägenhet för att t.ex. flytta ihop och bli sambo på annan adress. Fem lägenheter ombildades till bostadsrätter och en lägenhet erhöll flyttbidrag. Ytterligare återlämnades tre st. hyreslägenheter från kommunens hyresinnehav. En av dessa kommunlägenheterna är såld. Resterande lägenheter kommer att renoveras med start i december och kommer att slutföras under vintern 2021. Där efter kommer lägenheterna att säljas.

Det skall tilläggas att projektet fortlöpte hela 2020 då styrelsen beslutade att förlänga tidsspannet p.g.a. den rådande pandemin.

6. Inne- och utemiljö

Innemiljö

Under året beslutades det att se över möjligheten att succesivt börja byta ut hissar i vårt husbestånd. Styrelsen har avvaktat med beslutet gällande utbytet av hissar, i väntan på resultatet av omförhandlingen av tre av våra lån. Utfallet av denna omskrivning var positivt och styrelsen kommer därför att under första kvartalet 2021 påbörja planeringen med att byta ut våra hissar. Styrelsen beslutade att i samband med utbytet av hissarna, att även reparera entréer och trappuppgångar.

Utemiljö

Fordonstrafiken inne i vårt område har varit störande och ett säkerhetsproblem, så under sista delen av 2020 sattes det upp inkörningshinder. Detta för att minska körningen och parkeringen inne på gårdar och på gångvägar i vårt område.

7. Parkeringsplatser

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

Under året har bostadsrättsföreningen rustat upp våra parkeringsplatser med nya påkörningsskydd samt utbyte/upprättning av fundament. Detta arbete kommer att slutföras efter vintern 2021 med målning av linjerna. Styrelsen kan åter igen konstatera att vi har brist på parkeringsplatser.

8. Föreningsgården

Under 2020 genomfördes det en besiktning av Föreningsgården innan beslut om renovering. Dessvärre visade det sig att huset var i det skick att ett återställande/renovering av byggnaden var så kostsamt att det inte var i paritet med vad värdet var att bibehålla den som föreningsgård.

Inför 2021

- Försätta arbete med att förbättra Bostadsrättsföreningens ekonomi för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.
- Slutföra projektet med ombildning av hyresrätter.
- Aktivt arbeta med att sänka räntan på våra lån som skall läggas om 2021.
- Sälja tomma hyreslägenheter.
- Fortsatt arbete med befintlig underhållsplan för att hålla den aktuell.
- Arbeta fram ett ekonomiskt försvarbart markskötselavtal.
- Fasadtvätt där det finns organiskt påslag.
- Slutföra renoveringen av altanräcken på markplan.
- Slutföra målning av linjer parkeringsplatser
- Att möjliggöra att minska kötiden till en egen parkeringsplats.
- Fortsätta med att försöka hitta en hållbar lösning för grovsopor/sopsortering.
- Fortsätta med att renovera hyreslägenheterna efter behovsprioritering utifrån besiktningsprotokoll.
- Återuppta arbetet med att vårt torg blir en naturlig samlingsplats även för ej boende i vår förening. Så fort Covid -19 rekommendationerna gör det möjligt.
- Att hitta en lösning så att vår förening kan ha en egen föreningsgård. Fram tills detta blir möjligt skall styrelsen försöka hitta ett hållbart alternativ där medlemmar skall kunna hyra utanför vårt område.

Föreningens säte är Täby

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	21 637 508	20 046 041	20 883 510	20 339 513
Resultat efter finansiella poster	-9 777 545	-7 892 353	-7 270 695	-12 674 007
Soliditet (%)	46,15	45,51	45,74	46,08
Balansomslutning	703 629 935	702 227 091	704 915 368	711 681 433

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	341 604 098	16 676 363	4 822 464	-7 892 353	-43 465 820
Ökning av insatskapital	10 473 163	4 407 616			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			1 205 616		-1 205 616
Årets resultat				-9 777 545	-9 777 545
Belopp vid årets utgång	352 077 261	21 083 979	6 028 080	-9 777 545	-54 448 981

Brf Fållbänken 1

Org.nr. 769625-1730

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-44 671 436

Årets resultat

-9 777 545

-54 448 981

Resultatdisposition enligt beslut av fören.
stämma

Avsättning till Yttre underhåll

1 205 616

Balanseras i ny räkning

-55 654 597

-54 448 981

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

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Not		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		21 637 508	20 046 041
Övriga rörelseintäkter		18 184	18 184
Summa rörelseintäkter		21 655 692	20 064 225
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-16 653 481	-12 136 449
Övriga externa kostnader	4	-2 213 711	-1 527 087
Personalkostnader inkl styrelsearvode	5	-410 548	-582 942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 051 665	-5 051 665
Summa rörelsekostnader		-24 329 405	-19 298 143
Rörelseresultat		-2 673 713	766 082
Finansiella poster			
Ränteintäkter		242	730
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 104 074	-8 659 165
Summa finansiella poster		-7 103 832	-8 658 435
Resultat efter finansiella poster		-9 777 545	-7 892 353
Resultat före skatt		-9 777 545	-7 892 353
Årets resultat		-9 777 545	-7 892 353

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2020-12-31

2019-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

6

684 029 101

688 706 704

Inventarier, verktyg och installationer

7

2 230 247

2 604 309

Summa materiella anläggningstillgångar

686 259 348

691 311 013

Summa anläggningstillgångar

686 259 348

691 311 013

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

211 080

287 990

Övriga fordringar

1 850

5

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

307 626

Summa kortfristiga fordringar

212 930

595 621

Kassa och bank

Kassa och bank

17 157 657

10 320 457

Summa kassa och bank

17 157 657

10 320 457

Summa omsättningstillgångar

17 370 587

10 916 078

SUMMA TILLGÅNGAR

703 629 935

702 227 091

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

352 077 261

341 604 098

Upplåtelseavgifter

21 083 979

16 676 363

Yttre fond

6 028 080

4 822 464

Summa bundet eget kapital

379 189 320

363 102 925

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-44 671 436

-35 573 466

Årets resultat

-9 777 545

-7 892 353

Summa fritt eget kapital

-54 448 981

-43 465 819

Summa eget kapital

324 740 339

319 637 105

Långfristiga skulder

Föreningslån

8

190 700 000

376 900 000

Mottagna depositioner

233 609

233 609

Summa långfristiga skulder

190 933 609

377 133 609

Kortfristiga skulder

SEB för omsättning

9

55 000 000

0

SEB för omsättning

65 000 000

0

SEB för omsättning

65 000 000

0

Leverantörsskulder

467 189

2 059 756

Skatteskulder

1 606 660

1 508 030

Övriga skulder

36 448

59 161

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

845 690

1 829 430

Summa kortfristiga skulder

187 955 987

5 456 377

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

703 629 935

702 227 091

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 673 713	766 082
Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet		5 051 665	5 051 665
Erhållen ränta mm		242	730
Erlagd ränta		-7 104 074	-8 659 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-4 725 880	-2 840 688
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		76 910	186 894
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		305 781	96 449
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-1 592 568	1 183 155
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-907 822	139 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 843 579	-1 234 909
Investeringsverksamheten			
Förbättringsutgifter		0	-2 666 716
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		0	-91 173
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-2 757 889
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		10 473 163	4 152 458
Upplåtelseavgifter		4 407 616	929 183
Amortering långfristiga lån		-1 200 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		13 680 779	3 881 641
Årets kassaflöde		6 837 200	-111 157
Likvida medel vid årets början		10 320 457	10 431 614
Likvida medel vid årets slut		17 157 657	10 320 457

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprincip enligt K2

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark

Utrustning i tvättstugor TM, TT

Inventarier, verktyg och installationer

Antal år

100

10

20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

2020

2019

Hyra bostad	5 494 798	5 894 962
Avgift bostad	12 360 679	10 545 860
Hyra lokal	2 222 532	2 192 419
P-plats	1 140 409	1 150 774
Pant o överlåtelseavgifter	53 834	40 954
Övriga intäkter, antenn, förråd	229 896	221 337
Medgivna hyresrabatter	0	-21 500
Vidarefaktureringar	0	9 300
Övriga intäkter	131 923	2 474
Inbetald fastighetsskatt	18 184	18 184
Hyra Föreningslokal	3 400	4 800
Avg. 2:a hands uth	0	4 650
öresutjämning	37	3
	<u>21 655 692</u>	<u>20 064 217</u>

Not 3 Direkta fastighetskostnader

2020

2019

Vatten o avlopp	1 240 252	1 327 983
El	2 446 256	3 760 448
Renhållning	413 929	511 299
Teknisk förvaltning	1 408 373	1 521 797
Städning	480 031	577 696
Snöröjning	20 795	18 088
Gårdskostnad	324 949	294 799
Förbrukningsmaterial	0	5 148
Rep o underhåll	5 634 153	1 026 317
Hisskostnad	545 286	406 261
Rep o underhåll HR	810 841	726 478
Störningsjour	36 135	8 525
Rep o underhåll BR	116 571	116 400
Parkering	62 828	56 821
Pant o överlåtelseavgift	103 308	71 286
Fastighetsförsäkring	688 366	365 228
Abonemangsavgift, bredband	339 151	339 027
Fastighetsskatt	242 000	242 000
Fastighetsavgift, kommunal	578 745	543 915
Övr fastighetskostnader	2 144	2 110
Tvättstugor	76 076	141 652
Servicekontrakt	0	73 170
Lokaler rep o underhåll	<u>1 083 292</u>	<u>0</u>
	<u>16 653 481</u>	<u>12 136 448</u>

Brf Fållbänken 1

Org.nr. 769625-1730

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier	0	10 783
	Förbrukningsmaterial	779	0
	Kontorsmaterial	5 341	6 362
	Trycksaker	24 803	11 606
	Telefon	14 484	9 552
	Datakommunikation	26 693	25 803
	Porto	26 869	18 128
	Möteskostnad	70 752	19 143
	Revisionsarvode	52 879	56 568
	Ekonomisk förvaltning	449 527	522 408
	Serviceavgift branchorganisation	10 842	10 981
	Bankkostnader	11 166	10 570
	Diverse övriga kostnader	353 011	0
	Skatt o försäkring	958	5 405
	Leasingkostn. bil	0	5 139
	Reparation bil	0	101
	Drivmedel	0	822
	Representation	0	559
	Övriga främmande tjänster	40 762	20 746
	Ek förvaltning x-tra tjänster	10 146	22 136
	Föreningsavgifter	11 219	11 157
	Övriga förvaltningskostn	0	700
	konsultarvoden	796 937	582 470
	Rep o underhåll inv	0	4 709
	Programvaror	0	17 878
	Konstaterade hyresförluster	170 141	153 361
	Ej godkända försäkr. ers	136 399	0
	Öresutjämning	2	0
		2 213 710	1 527 087
Not 5	Styrelsearvoden	2020	2019
	Löner med aga	0	191 292
	Styrelsearvoden	319 899	319 900
	Arbetsgivaravgifter	89 650	154 239
	Fora	0	9 347
	Förändring seml skuld	0	-94 031
	Övriga personalkostn	0	2 195
	Bilersättning	999	0
		410 548	582 942

Noter till balansräkningen

Brf Fällbänken 1

Org.nr. 769625-1730

NOTER

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	707 706 821	705 040 105
	Inköp	0	2 666 716
	Utgående anskaffningsvärden	707 706 821	707 706 821
	Ingående avskrivningar	-19 000 117	-14 322 514
	Årets avskrivningar	-4 677 603	-4 677 603
	Utgående avskrivningar	-23 677 720	-19 000 117
	Redovisat värde	684 029 101	688 706 704
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	211 000 000	211 000 000
	Byggnader	269 000 000	269 000 000
		480 000 000	480 000 000

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

Uträkning:

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

Avskrivning görs med 1% = 4,5 milj.

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 758 325	3 667 152
	Maskiner till tvättstugor	0	91 173
	Utgående anskaffningsvärden	3 758 325	3 758 325
	Ingående avskrivningar	-1 154 016	-779 954
	Årets avskrivningar	-374 062	-374 062
	Utgående avskrivningar	-1 528 078	-1 154 016
	Redovisat värde	2 230 247	2 604 309

Not 8	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	SEB, rta 0,37% bundet till: 2022-11-28	67 000 000	67 000 000
	SEB, rta 3,56% bundet till: 2023-11-28	58 700 000	59 900 000
	Lånet omsätts under 2021 och redovisas kortfr	0	55 000 000
	SEB, rta 0,66% bundet till: 2023-11-28	65 000 000	65 000 000
	Lånet omsätts under 2021 och redovisas kortfr	0	65 000 000
	Lånet omsätts under 2021 och redovisas kortfr	0	65 000 000
		190 700 000	376 900 000

Not 9	Kortfristiga lån	2020-12-31	2019-12-31
	Lån		
	SEB rta 0,83%	55 000 000	0
	SEB rta 0,37%	65 000 000	0
	SEB rta 3,03%	65 000 000	0
		185 000 000	0

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	426 000 000	426 000 000
	Summa ställda säkerheter	426 000 000	426 000 000

Not 11	Eventualförpliktelser
	Inga ställda säkerheter

Brf Fållbänken 1

Org.nr. 769625-1730

NOTER

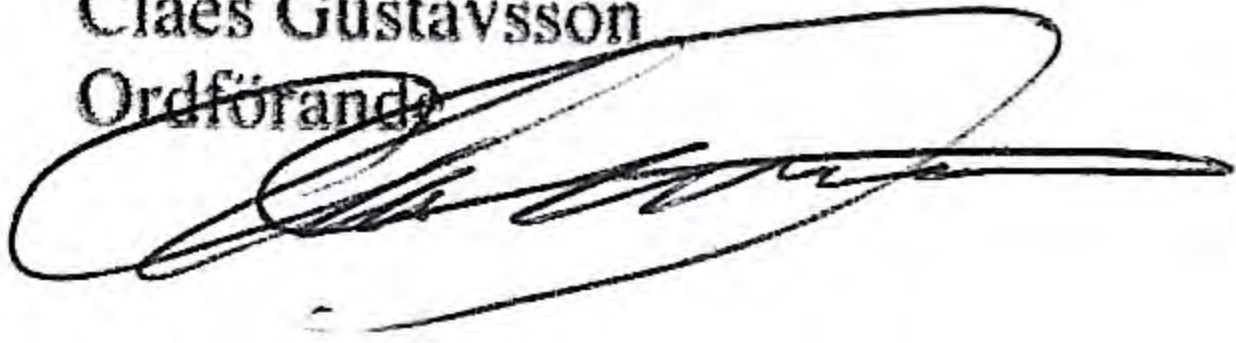
Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Täby den 10/5 2021

Claes Gustavsson
Ordförande



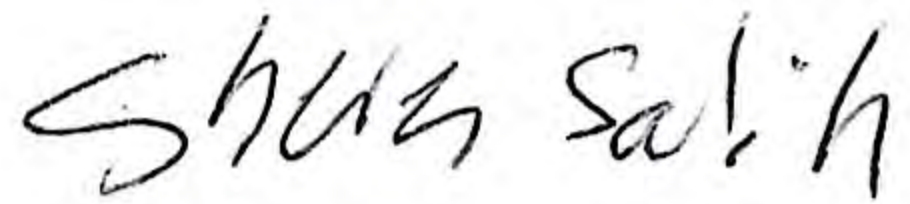
Balazs Keresztes



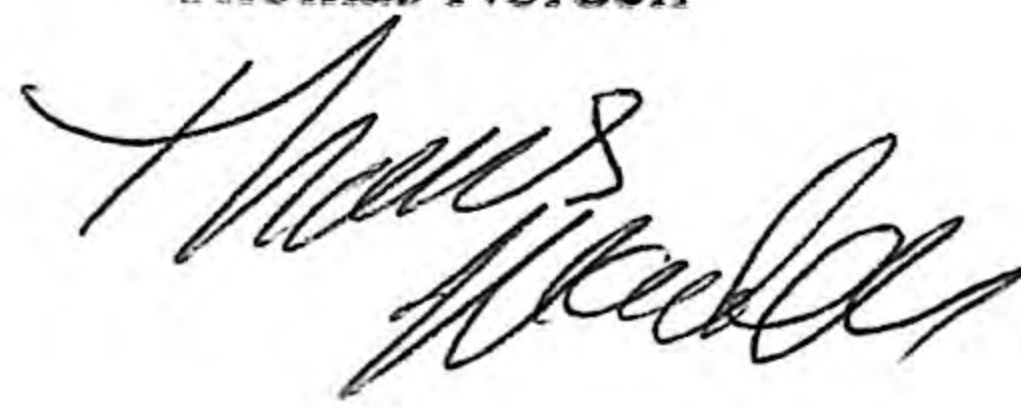
Karl David Fredrik Andersson



Sheren Salih



Thomas Nordell



Linda Eklund



Darina Rönn



Min revisionsberättelse har lämnats den

27/5 2021



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 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.

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 2020 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 27 maj 2021



Eva Stein

Auktoriserad revisor