

Kallelse till föreningsstämma  
torsdag den 27 augusti 2020 kl 19:00



Vi träffas i styrelselokalen, Östergatan 48.

Väl mött!

/Styrelsen

# Årsredovisning

---

## *Brf Fåret nr 3*

715600-1708

Styrelsen för Brf Fåret nr 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

| <u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u> | <u>SIDA</u> |
|-----------------------------|-------------|
| - Förvaltningsberättelse    | 2 - 4       |
| - Resultaträkning           | 5           |
| - Balansräkning             | 6 - 7       |
| - Noter                     | 8 - 9       |
| - Underskrifter             | 10          |

### Väsentliga händelser

Under 2019 har få inköp och investeringar gjorts. Det som kan nämnas är en renovering av bastun i form av en gjuten golvsbrun samt inköp av en ny duschkabin. Men det finns vissa investeringar som ligger i pipeline och som kan komma att verkställas. Det handlar bland annat om byte av elsystemet till trefas som har diskuterats samt upprustning av garageportarna.

Efter bygget av höghuset har buskage utanför Östergatan 48 restaurerats. I samband med att nya hyresgäster har flyttat in i höghuset mitt emot BRF Fåret har belastningen på sopkärlen ökat markant till och från på grund av att hyresgästerna olovligen dumpar sitt hushållsavfall i dessa. En annan bieffekt i samband med nyinflyttningen av hyresgästerna är det skräp som vinden för med sig från dumpade sopor som ställs utanför sopbehållarna. Styrelsen har arbetat intensivt med att stävja nedskräpning och olovlig sopdumpning med kommunikation mellan styrelsen för BRF Fåret och de ansvariga på Telge bostäder.

Styrelsen har under året arbetat vidare med att bekämpa olovliga andrahandsuthyrningar av bostadsrätter.

Styrelsen har vidare startat igång en ny jultradition som innebär att samtliga bostadsrättsägare bjuds in på enklare julfika för att skapa en god och gemytlig relation. Denna tradition ämnar styrelsen att vårda och bibehålla.

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

## RESULTATRÄKNING

1

|  | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m m</b>                  |                          |                          |
| Intäkter avgifter och hyror                    | 1 373 932                | 1 376 391                |
| <b>Summa</b>                                   | <b>1 373 932</b>         | <b>1 376 391</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                     |                          |                          |
| Fastighetsskötsel köpta tjänster               | 2 -64 885                | -43 114                  |
| Reparationer och underhåll                     | 3 -151 076               | -243 212                 |
| Taxebundna kostnader                           | 4 -667 532               | -650 568                 |
| Fastighetsskatt                                | -52 460                  | -50 830                  |
| Övriga externa kostnader                       | 5 -100 924               | -115 978                 |
| Styrelsearvoden                                | -52 237                  | -56 812                  |
| Av/nedskr av materiella och imm anl.tillgångar | -83 622                  | -83 622                  |
| <b>Summa</b>                                   | <b>-1 172 736</b>        | <b>-1 244 136</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                         | <b>201 196</b>           | <b>132 255</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                      |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande kostnader          | -116 758                 | -107 333                 |
| <b>Summa</b>                                   | <b>-116 758</b>          | <b>-107 333</b>          |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>       | <b>84 438</b>            | <b>24 922</b>            |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                     | <b>84 438</b>            | <b>24 922</b>            |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                          | <b>84 438</b>            | <b>24 922</b>            |

|  | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                  |                  |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                  |                  |
| Inbetalda insatser och emissionsinsatser     | 126 000          | 126 000          |
| Yttre underhållsfond                         | 403 132          | 144 052          |
| <i>Summa</i>                                 | <i>529 132</i>   | <i>270 052</i>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                  |                  |
| Balanserad vinst eller förlust               | 1 373 138        | 1 607 297        |
| Årets resultat                               | 84 438           | 24 922           |
| <i>Summa</i>                                 | <i>1 457 576</i> | <i>1 632 219</i> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    | <b>1 986 708</b> | <b>1 902 271</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7,8              | 7 580 000        |
| <b>Summa</b>                                 | <b>7 580 000</b> | <b>7 580 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           | 87 917           | 95 250           |
| Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 133 899          | 109 438          |
| <b>Summa</b>                                 | <b>221 816</b>   | <b>204 688</b>   |
| <b>SUMMA SKULDER</b>                         | <b>7 801 816</b> | <b>7 784 688</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>9 788 524</b> | <b>9 686 959</b> |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2019            | 2018            |
|-------|--------------------------|-----------------|-----------------|
|       | Ekonomisk förvaltning    | -50 000         | -50 000         |
|       | Revisionsarvode          | -14 000         | -14 000         |
|       | Övriga kostnader         | -36 924         | -51 978         |
|       |                          | <b>-100 924</b> | <b>-115 978</b> |

| Not 6 | Byggnader och mark                        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-------|---|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden               | 10 144 930        | 10 144 930        |
|       | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> |                   |                   |
|       | Utgående anskaffningsvärden               | <b>10 144 930</b> | <b>10 144 930</b> |
|       | Ingående avskrivningar                    | -2 059 748        | -1 976 126        |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i>      |                   |                   |
|       | Årets avskrivningar                       | -83 622           | -83 622           |
|       | Utgående avskrivningar                    | <b>-2 143 370</b> | <b>-2 059 748</b> |
|       | <b>Utgående redovisat värde</b>           | <b>8 001 560</b>  | <b>8 085 182</b>  |
|       | <i>Taxeringsvärden</i>                    |                   |                   |
|       | Mark                                      | 8 404 000         | 6 562 000         |
|       | Byggnader                                 | 17 111 000        | 15 710 000        |
|       | <b>Summa</b>                              | <b>25 515 000</b> | <b>22 272 000</b> |

| Not 7 | Långfristiga skulder  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-------|-----------------------|-------------------|-------------------|
|       | Swedbank ränta 1,230% | -1 590 000        | -1 590 000        |
|       | Swedbank ränta 1,688% | -1 765 000        | -1 765 000        |
|       | Swedbank ränta 1,820% | -2 100 000        | -2 100 000        |
|       | Swedbank ränta 1,268% | -625 000          | -625 000          |
|       | Swedbank ränta 1,495% | -1 500 000        | -1 500 000        |
|       |                       | <b>-7 580 000</b> | <b>-7 580 000</b> |

| Not 8 | Ställda säkerheter             | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-------|--------------------------------|------------------|------------------|
|       | Pantbrev i fastigheten Fåret 3 | 7 580 000        | 7 580 000        |
|       |                                | <b>7 580 000</b> | <b>7 580 000</b> |

## 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 år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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 revisionsstandard i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsstandard 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

#### *Revisorers 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 på fel, 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 revisionsstandard i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

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.

Strängnäs den 23/6 2020



Bo Lyngéus

Godkänd revisor