

Brf Fatbursviken 2

---



FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för

# **Brf Fatbursviken 2**

716421-3451

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-4         |
| Resultaträkning              | 5           |
| Balansräkning                | 6-7         |
| Noter                        | 8-11        |
| Övriga noter                 | 12          |
| Underskrifter                | 13          |

Brf Fatbursviken 2  
Org nr 716421-3451

Styrelsen för Brf Fatbursviken 2 med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen registrerades den 20 september 1999 och förvärvade fastigheten från Familjebostäder den 15 februari 2002. Ändamålet är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Samfälligheter

Föreningen ingår med garage G vid Fatburs Brunnsgata 20 i Södra stationsområdets garagesamfällighet. Driften av garagen har skötts av HSB. Föreningen ingår också i samfälligheten för Södra Stationsområdets sopsuganläggning. Alla sopnedkast i trappuppgångarna är anslutna till denna.

### Förvaltning

Fastighetsägarna Service Stockholm AB har skött fastighetens tekniska och administrativa förvaltning.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen valdes vid ordinarie föreningsstämma på innergården Swedenborgsgatan 24, tisdag 16 juni 2020 och konstituerade sig med följande ansvarsområden:

#### Ordinarie styrelseledamöter

Ove Andersson (ordförande)  
Olof Moberg (ekonomiansvarig)  
Bengt-Åke Johansson (teknik)  
Marianne Broddesson (information, hemsida)  
Mats Bergman (vice ordförande, parkering, internet)  
Bjarne Nyroos (teknik)  
Jenny Sydäng (sekreterare)

#### Suppleanter

Niklas Ahlstedt (teknik)  
Kerstin Petersson  
Joakim Wirström

#### Revisor

Christina Kallin Sharpe (auktoriserad revisor) från R3 Revisionsbyrå KB

#### Valberedning

Gunnel Eriksson Naucier

Under verksamhetsåret (jan-dec) har styrelsen haft 13 protokollförda möten.

4



Brf Fatbursviken 2  
Org nr 716421-3451

### *Allmänt om verksamheten och fastigheten*

#### **Fastigheten**

Fastigheten är belägen på Södermalm i Stockholm och har gatuadresserna Swedenborgsgatan 24-28 och Fatburs Brunnsgata 12-22. Den totala ytan är 16 585 kvadratmeter.

#### **Bostäder**

Bostadsytan är 14 227 kvadratmeter fördelad på 178 lägenheter, varav 18 st var hyresrätter vid verksamhetårets slut.

#### **Lokaler**

15 lokaler med en sammanlagd yta av 2335 kvadratmeter hyrs ut som kontor, butiker, skola, förskolor, lager och restauranger. I källaren finns förutom lägenhetsförråden ett antal extra förråd som hyrs ut.

#### **Gatuparkering**

På Fatburs Brunnsgata 12-18 har föreningen en gatuparkering med nio platser, av vilka bilpoolen Sunfleet hyr två stycken. För bevakning och hantering av avgifter anlitas Stockholm Parkering AB.

#### **Bredband**

Samtliga lägenheter har indraget bredband från Stockholms Stadsnät. Från 1 juli 2019 ingår bredbandet i månadsavgiften/hyran för varje lägenhet.

#### **Hemsida och information**

Information till boende i föreningen sker huvudsakligen genom hissbladet som sätts upp i hissarna och på anslagstavlor i portarna. På föreningens hemsida finns information om förvaltningen, styrelsen, stadgarna, årsredovisningar och andra uppgifter tillgängliga för boende och mäklare som har uppdrag i fastigheten. Adressen är **[www.fatbursviken.se](http://www.fatbursviken.se)**

#### **Föreningslokaler**

Gästlägenheten Amiralen har varit betydligt mindre bokad än tidigare år beroende på Coronapandemin. Samma gäller för mötes- och festlokalen Generalen som använts mycket lite för möten, sammankomster och fester på grund av restriktionerna. Ansvariga för Amiralen har varit Renée Ehrnlund och Catharina Falk och för Generalen Pia Brandelius och Sari Axi.

Båda lokalerna har bokningssystem som fungerar via vår hemsida och har kodlås som gör att hantering av nycklar inte behövs.

#### **Trappombud**

I varje port finns ett eller två trappombud som är de boendes närmaste kontakt till föreningen och styrelsen och även en utmärkt kanal för att samla och sprida information i olika frågor. Nyinflyttade hälsas välkomna av trappombudet och får ett informationsblad om sådant som är viktigt att känna till som ny i föreningen. Trappombuden och representanter för styrelsen träffas en gång om året. Styrelsen tackar alla ombud för ett gott arbete under året.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

#### **Noteringar från året i sammandrag**

8 bostadsrätter (67, 69, 78, 79, 113, 124, 129, 139) har fått nya ägare under verksamhetsåret.

Två hyresrätter (74 och 94) som återgick till föreningen 2019 blev bostadsrätter och såldes under 2020.

Brf Fatbursviken 2  
Org nr 716421-3451

Tre av föreningens lokalhyresgäster fick nedsatt hyra med 50% under första kvartalet. Hälften av nedsättningen ersattes som statligt stöd senare under året, och föreningens minskade intäkt blev endast cirka 66.000 kronor.

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft några anställda. Belles Städ AB har skött trappstädningen. Trädgårdsgruppen har tillsammans med Fastighetsägarnas markavdelning skött om häckar, buskar, blommor och andra växter. Klimatbolaget (Rickard Holmgren) har skött tillsyn och service av våra ventilations- värme- och styrsystem.

I stället för vanliga aktivitetsdagar med insamling av grovsopor, städning och trädgårdsskötsel ordnades två dagar med enbart containrar för att ta hand om boendes grovsopor. Ingen sammankomst eller övrig aktivitet kunde ordnas på grund av Coronarestriktionerna.

### Underhåll och reparationer

Föreningens stambytesprojekt som började med en provetapp våren 2019 fortsatte under 2020 och startade i full skala i januari. Under sommaren blev alla bostadslägenheter och några hyreslokaler klara. I övriga lokaler samt källarutrymmena genomfördes arbetet med stambytet under hösten och avslutades den 15 december.

När Coronapandemin bröt ut under våren kom en del åsikter fram om att projektet skulle avbrytas eller pausas, men styrelsen beslutade i samråd med entreprenören Tepac att fortsätta och inte ändra planeringen. Vissa mindre åtgärder vidtogs för att följa rekommendationer och restriktioner, till exempel ordnades boende på hotell under korta perioder för några personer i riskgrupper. Kostnaden för detta och andra anpassningar blev dock obetydliga i projektet som helhet.

I början av året blev nya takvärmesystemet klart. De återstående gamla DUCarna i styrsystemet byttes också.

Inspektion och genomgång av våra skyddsrum gjordes under året och samtliga (3 st) godkändes av MSB. Nya armaturer med LEDljus som nödbelysning har monterats i alla källare.

Sandlådan mellan port 26 och 28 på innergården har tagits bort och utrymmet ändrats till cykelparkering genom plattläggning och nya cykelställ. Alla övriga cykelställ på gården har också bytts till en modernare stadig modell.

Ny trädgårdsmöbel inköptes under våren. Bredband har dragits in i Amiralen och Generalen.

Ny energideklARATION togs fram av Fastighetsägarna Service AB. Avtalet med garagesamfälligheten har moderniserats och blivit uppdaterat.

Under hösten genomfördes ett antal trygghetsåtgärder och förbättringar av vårt skalskydd. De höga buskarna och ett träd vid gångvägen på parksidan av nr 12 och 14 togs bort. Ny stark belysning över portarna och förskolegården har monterats. Innerdörrar i garaget har tagits bort.

Från och med november ronderades fastigheten en gång varje kväll/natt av väktare från CSG.

Utöver ovanstående har naturligtvis en mängd mindre reparationer och underhåll gjorts löpande. I de flesta fall har de utförts av Fastighetsägarna och vår fastighetsskötare.

### Ekonomi och lånebild

Föreningens ekonomi är fortfarande god, trots att den stora kostnaden för stambytet (ca 30 miljoner kr) betalades under året. Den ingående kassabehållningen på ca 8 miljoner, försäljningen av två hyresrätter samt ett nytt lån på 10 miljoner kronor i Handelsbanken var tillräckligt för att behålla ett bra kassaflöde och utgående likvida medel vid årets slut var ca 6 miljonerkr.

De långfristiga fastighetslånen var ca 62 miljoner kr den 31 dec. Föreningen räknar inte med att någon höjning av avgifterna ska behövas. Ekonomin är stabil och styrelsen ser tiden an med tillförsikt.

| <b>Flerårsöversikt</b>           | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                  | 16 950      | 16 443      | 16 672      | 15 678      | 15 850      |
| Resultat efter finansiell poster | -24 792     | -1 376      | 2 151       | -778        | -5 241      |
| Soliditet (%)                    | 76,5        | 79,9        | 80,2        | 78,2        | 78,0        |
| Kassalikviditet (%)              | 132,9       | 146,9       | 221,0       | 111,7       | 182,2       |
| Lån per kvm bostadsrättsyta      | 4 852       | 4 078       | 4 124       | 4 589       | 4 835       |
| Elkostnad per kvm totalyta       | -29         | -36         | -37         | -30         | -29         |
| Värmekostnad per kvm totalyta    | -131        | -141        | -144        | -143        | -146        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta   | -24         | -23         | -19         | -24         | -24         |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Kassalikviditet: Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder (utom kortfristig del av långfristig skuld).

Soliditet: Totalt eget kapital / summa totalt eget kapital och skulder.

#### **Förändring av eget kapital**

|                                               | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|-----------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 208 803 421                  | 18 568 745                    | 7 807 104                           | 523 859                        | -1 375 939                | 234 327 190   |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                              |                               | -3 942 619                          | 2 566 680                      | 1 375 939                 |               |
| Lägenhetsupplåtelse                           | 2 647 311                    | 9 502 689                     |                                     |                                |                           | 12 150 000    |
| Årets resultat                                |                              |                               |                                     |                                | -24 791 795               | -24 791 795   |
| Belopp vid årets utgång                       | 211 450 732                  | 28 071 434                    | 3 864 485                           | 3 090 539                      | -24 791 795               | 221 685 395   |

#### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                          |                    |
|------------------------------------------|--------------------|
| balanserad vinst                         | 3 090 539          |
| årets förlust                            | -24 791 795        |
|                                          | <b>-21 701 256</b> |
| disponeras så att                        |                    |
| avsättning till fond för yttre underhåll | 1 719 000          |
| avlyft från fond för yttre underhåll     | -3 864 485         |
| i ny räkning överföres                   | -19 555 771        |
|                                          | <b>-21 701 256</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 16 950 284                | 16 443 440                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | 16 950 284                | 16 443 440                |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 3   | -38 948 538               | -15 331 638               |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -342 432                  | -91 523                   |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5   | -255 857                  | -240 954                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 626 393                | -1 625 580                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | -41 173 220               | -17 289 695               |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | -24 222 936               | -846 255                  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 5 867                     | 1 084                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -574 725                  | -530 767                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | -568 858                  | -529 683                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | -24 791 794               | -1 375 938                |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | -24 791 794               | -1 375 938                |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | -24 791 795               | -1 375 939                |

4

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31  | 2019-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |             |             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 6   | 281 980 467 | 283 498 407 |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 7   | 166 951     | 214 081     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 282 147 418 | 283 712 488 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 282 147 418 | 283 712 488 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |             |             |
| Kundfordringar                               |     | 63 247      | 57 611      |
| Övriga fordringar                            |     | 254 990     | 126 417     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 869 121     | 562 951     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 1 187 358   | 746 979     |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 8   |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 6 415 376   | 8 673 753   |
| Summa kassa och bank                         |     | 6 415 376   | 8 673 753   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 7 602 734   | 9 420 732   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 289 750 152 | 293 133 220 |

4



## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31  | 2019-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |             |             |
| <i><b>Eget kapital</b></i>                   |     |             |             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |             |             |
| Medlemsinsatser                              |     | 211 450 732 | 208 803 421 |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 28 071 434  | 18 568 745  |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 3 864 485   | 7 807 104   |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 243 386 651 | 235 179 270 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | 3 090 539   | 523 859     |
| Årets resultat                               |     | -24 791 795 | -1 375 939  |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -21 701 256 | -852 080    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 221 685 395 | 234 327 190 |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 37 398 000  | 52 393 000  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 37 398 000  | 52 393 000  |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |     |             |             |
| Kortfristig del av långfr skuld              | 9   | 24 945 000  | -           |
| Leverantörsskulder                           |     | 3 068 894   | 764 377     |
| Skatteskulder                                |     | 244 471     | 150 977     |
| Övriga skulder                               |     | 840 221     | 952 571     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 1 568 171   | 4 545 105   |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 30 666 757  | 6 413 030   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 289 750 152 | 293 133 220 |

4

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad                      | 0,5%            | (0,5%)              |
| Byggnadsinstallationer       | 10%             | (10%)               |

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

4

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                               | 2020              | 2019              |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter                                                   | 7 841 928         | 7 788 890         |
| Hyror                                                         | 8 158 639         | 8 422 288         |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter, samfällighetsavgifter | 949 717           | 232 262           |
|                                                               | <b>16 950 284</b> | <b>16 443 440</b> |

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2020              | 2019              |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                   |                   |
| Fastighetsskötsel                                | 243 835           | 232 721           |
| Städning                                         | 101 480           | 182 587           |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 126 357           | 123 011           |
| Trädgårdsskötsel                                 | 419 553           | 214 321           |
| Snöröjning                                       | 49 301            | 154 285           |
| Reparationer                                     | 820 847           | 1 181 679         |
| El                                               | 477 211           | 597 475           |
| Uppvärmning                                      | 2 175 754         | 2 343 937         |
| Vatten                                           | 399 200           | 379 796           |
| Sophämtning                                      | 352 878           | 341 860           |
| Försäkringspremie                                | 146 083           | 140 842           |
| Självrisk                                        | 9 300             | -                 |
| Avgäld                                           | -                 | 82 638            |
| Tomträttsavgäld                                  | 2 038 700         | 2 038 700         |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 254 362           | 245 106           |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 640 000           | 640 000           |
| Övriga fastighetskostnader                       | 104 864           | 61 376            |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 141 538           | 176 923           |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 163 498           | 163 185           |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 6 749             | 3 848             |
| Panter och överlåtelser                          | 25 424            | 16 973            |
| Förvaltningsarvode teknik                        | 198 178           | 197 800           |
| Teknisk förvaltning utöver avtal                 | 44 627            | 61 458            |
| Juridiska åtgärder                               | 76 951            | 67 243            |
| Övriga externa tjänster                          | 15 212            | 22 255            |
|                                                  | <b>9 031 902</b>  | <b>9 670 019</b>  |
| <b>Underhåll</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder                                         | 172 736           | -                 |
| Gemensamma utrymmen                              | 94 721            | 164 483           |
| Stambyte                                         | 29 066 484        | 5 033 869         |
| Lås                                              | -                 | 137 363           |
| Tak                                              | 546 072           | 61 814            |
| Mark                                             | -                 | 264 090           |
| Gård                                             | 36 623            | -                 |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>38 948 538</b> | <b>15 331 638</b> |

5

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                 | 2020           | 2019          |
|-----------------|----------------|---------------|
| Porto / Telefon | 340            | 360           |
| Konsultarvode   | 294 092        | 43 412        |
| Revisionarvode  | 48 000         | 47 751        |
| <b>Summa</b>    | <b>342 432</b> | <b>91 523</b> |

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                        | 2020           | 2019           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode         | 189 000        | 181 000        |
| Övrigt arvode styrelse | 18 858         | 18 858         |
| Sociala kostnader      | 47 999         | 41 096         |
|                        | <b>255 857</b> | <b>240 954</b> |

Föreningen har ingen anställd personal.

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                         | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| Vid årets början                        |                    |                    |
| -Byggnad                                | 303 587 089        | 303 587 089        |
| -Mark                                   |                    |                    |
|                                         | <b>303 587 089</b> | <b>303 587 089</b> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -20 088 682        | -18 570 742        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -1 517 940         | -1 517 940         |
|                                         | <b>-21 606 622</b> | <b>-20 088 682</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>281 980 467</b> | <b>283 498 407</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                    |                    |
| Byggnader                               | 232 000 000        | 232 000 000        |
| Mark                                    | 341 000 000        | 341 000 000        |
|                                         | <b>573 000 000</b> | <b>573 000 000</b> |
| Bostäder                                | 509 000 000        | 509 000 000        |
| Lokaler                                 | 64 000 000         | 64 000 000         |
|                                         | <b>573 000 000</b> | <b>573 000 000</b> |

4

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

|                                         | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 1 596 150         | 1 514 681         |
| -Nyanskaffningar                        | 61 323            | 81 469            |
|                                         | <u>1 657 473</u>  | <u>1 596 150</u>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -1 382 069        | -1 274 429        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -108 453          | -107 640          |
|                                         | <u>-1 490 522</u> | <u>-1 382 069</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>166 951</b>    | <b>214 081</b>    |

## Not 8 Kassa och bank

|                                          | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Swedbank                                 | 19 158           | 19 158           |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna Service | 6 396 218        | 8 654 595        |
| <b>Summa</b>                             | <b>6 415 376</b> | <b>8 673 753</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Lånegivare   | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2020-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2019-12-31 |
|--------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Swedbank     | 2023-10-25                     | 0,90% | 14 200 000                | -                        | 14 200 000                |
| Nordea       | 2023-04-19                     | 0,89% | 13 298 000                | -50 000                  | 13 348 000                |
| Stadshypotek | 2021-03-30                     | 0,93% | 24 845 000                | -                        | 24 845 000                |
| Stadshypotek | 2023-06-30                     | 0,95% | 10 000 000                | 10 000 000               | -                         |
|              |                                |       | <b>62 343 000</b>         |                          | <b>52 393 000</b>         |

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 24 945 000 |
| Långfristig del av fastighetslånen   | 37 398 000 |

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.  
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

5



## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2020-12-31  | 2019-12-31  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |             |             |
| Totalt uttagna pantbrev                                                                          | 142 000 000 | 142 000 000 |

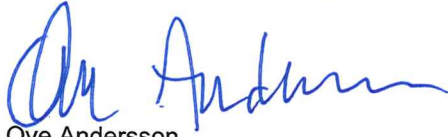
### Not 11 Eventualförpliktelser

|                              | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser | Inga       | Inga       |
| Summa eventualförpliktelser  |            |            |

5

## Underskrifter

Stockholm 2021 - 05-05



Ove Andersson  
Ordförande



Jenny Sydäng



Olof Moberg



Marianne Broddesson



Bjarne Nyroos



Mats Bergman



Bengt-Åke Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021 - 05-31



Christina Kallin Sharpe  
Auktoriserad revisor



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Fatbursviken 2  
Org.nr. 716421-3451

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fatbursviken 2 för år 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 31 december 2020 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.

#### 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 den 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. 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.

#### 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, förfälskning, 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 Fatbursviken 2 för år 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 tryggt 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 31 maj 2021



Christina Kallin Sharpe

Auktoriserad revisor