

Årsredovisning

för

Brf Fatburen

702000-5521

Räkenskapsåret

2021

4

Styrelsen för Brf Fatburen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelse:

Britten Lagerkvist Tranströmer	ordförande
Arne Elfvendahl	ledamot
Katarina Hagen Ranch	ledamot
Sebastian Holm	ledamot
Fredrik Höök	ledamot
Bengt Sonesson	ledamot
Anna Englund	suppleant
Johannes Kagelind	suppleant

Firmateckning:

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

Revisorer:

Mats Lehtipalo	Extern revisor
Eva Bäcklin	Intern revisor

Valberedning:

Michaela Hemlin, Patrik Johansson, Urban Ryadal

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Effektiv Förvaltning AB. För fastighetsskötsel och bistående i den tekniska förvaltningen svarar Björn Höglund / Hutta Fastighetsförvaltning AB
Städningen har skötts av Pousette Städservice.

Föreningsfrågor:

Ordinarie årsstämma hölls den 22 juni 2021.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor samt 15 protokollförda sammanträden. Informationen Fatburen-Nytt har utkommit med 10 nummer. Föreningen har en hemsida (www.fatburen.bostadsratterna.se)

Föreningen har 43 medlemslägenheter och antalet medlemmar är 61.

Föreningen har 2 hyreslokaler och dessa är uthyrda.

Fastigheterna:

Fastigheterna rymmer 43 bostäder, 3 293 kvadratmeter, och 2 lokaler, 213 kvadratmeter, totalt 3 506 kvadrat. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam med kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.



Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året inleddes kallt och många av våra medlemmar hade problem med temperaturen i sina bostäder på grund av att vår undercentral till fjärrvärmen inte klarade att nå upp till acceptabel temperatur. Dessvärre kvarstod problemet under hela våren och några särskilt utsatta fick låna av föreningen inköpta radiatorer som värmetillskott. Eftersom det var en standardsänkning som i det stora hela drabbade alla medlemmar fick vi alla stå ut. Inför andra halvåret och årets höst- och vinterkyla kunde vi dock glädja oss åt att de insatser som gjorts för att förbättra värmetillförseln lett till helt acceptabla resultat. Stort TACK till Sebastian.

Vintern resulterade också i några rejäla tillbud för snöoras och istappsbildningar, där två tappra, starka och rörliga styrelseledamöter grep in och förhindrade allvarligare följder. Inför kommande vintersäsong har dock föreningen investerat i säkerhetsstegar på taken och värmeslingor i stuprören, vilket gör oss väl rustade inför kommande vinterväder.

I övrigt har livet i bostadsrättsföreningen flutit på i stort sett som vanligt, vilket återspeglar en omväxlande och blandad tillvaro, med både glädjeämnen och viss irritation. Några axplock:

Vi har haft flera ut- och inflyttningar under det senaste året vilket också lett till en del ombyggnation. Vi hälsar våra nya medlemmar välkomna i gemenskapen.

Vi återgick till vår tidigare fastighetsskötare.

Vi har haft en del återkommande problem med att lösa uppkopplingen för vissa medlemmar till det bredband som nu ingår i medlemsavgiften.

Vi har lämnat "herrelösa" cyklar, även av dammodell, till cykelåtervinnarna;

Vi har nya trädgårdsmöbler på båda gårdarna, de nyinköpta på 16B fick reklameras, höll inte måttet!

Vi har genomfört vår- och höststädning på sedvanligt sätt. TACK till er som ställer upp!

Pandemin innebar att föreningen genomförde 2021 års stämma som en poströstningsstämma, men vi ser fram emot att kunna mötas personligen i år.

Föreningens ekonomi är alltför god men det finns all anledning att ändå framåt noggrant observera de kostnadsökningar som redan kan noteras inom föreningens löpande verksamhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 002	2 119	2 078	2 110	2 153
Rörelseresultat, tkr	581	318	-2 868	-233	-132
Resultat efter finansiella poster, tkr	485	235	-2 979	-364	-274
Balansomslutning, tkr	19 159	19 186	18 471	21 402	21 560
Fond för yttre underhåll, tkr	682	341	933	669	1 177
Årsavgiftsnivå för bostäder kr per kvadratmeter	563	563	563	563	563

4

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat*	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	561 000	5 000 000	341 241	618 479	234 753	6 755 473
Disposition av föregående års resultat:				234 753	-234 753	0
Avsättning till yttre fond			341 241	-341 241		0
Årets resultat					485 316	485 316
Belopp vid årets utgång	561 000	5 000 000	682 482	511 991	485 316	7 240 789

* Balanserat resultat innefattar balkongunderhållsfond uppgående till 104 638 SEK

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	511 991
årets vinst	485 316
	997 307
disponeras så att	
Reservering fond för yttre underhåll	341 241
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	656 066
	997 307

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

u

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 975 501	2 091 612
Övriga rörelseintäkter		19 140	27 260
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 994 641	2 118 872
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-983 842	-1 401 551
Försäkringspremier		-71 201	-67 970
Fastighetsadministration	4	-210 166	-154 517
Fastighetsavgift / skatt		-70 207	-68 917
Övriga externa kostnader		-5 660	-27 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-80 452	-80 452
Summa rörelsekostnader		-1 421 529	-1 801 135
Rörelseresultat		573 113	317 737
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 878	3 133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 674	-86 117
Summa finansiella poster		-87 796	-82 984
Resultat efter finansiella poster		485 316	234 753
Årets resultat		485 316	234 753

4

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

16 584 087

16 664 539

Summa materiella anläggningstillgångar

16 584 087

16 664 539

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

1 600

1 600

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 600

1 600

Summa anläggningstillgångar

16 585 687

16 666 139

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

158 480

446 837

Övriga fordringar

3 114

3 465

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

69 785

289 038

Summa kortfristiga fordringar

231 379

739 340

Kassa och bank

Kassa och bank

2 333 850

1 780 999

Summa kassa och bank

2 333 850

1 780 999

Summa omsättningstillgångar

2 565 229

2 520 339

SUMMA TILLGÅNGAR

19 150 916

19 186 478

44

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	561 000	561 000
Uppskrivningsfond	5 000 000	5 000 000
Fond för yttre underhåll	682 482	341 241
Summa bundet eget kapital	6 243 482	5 902 241

Fritt eget kapital

Balkongunderhållsfond	104 638	104 638
Balanserat resultat	407 353	513 841
Årets resultat	485 316	234 753
Summa fritt eget kapital	997 307	853 232
Summa eget kapital	7 240 789	6 755 473

Långfristiga skulder

7, 8

Övriga skulder till kreditinstitut	11 200 000	11 200 000
Övriga skulder	48 000	48 000
Summa långfristiga skulder	11 248 000	11 248 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder	-4 906	3 842
Leverantörsskulder	60 600	597 590
Skatteskulder	9 626	8 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	596 807	573 237
Summa kortfristiga skulder	662 127	1 183 005

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 150 916

19 186 478

47

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivning av byggnaden sker med 80 452 SEK per år, 0,5% av anskaffningsvärdet 16 090 435 SEK

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	1 813 933	1 915 869
Hyror	159 187	174 577
Övriga intäkter	2 381	1 166
	1 975 501	2 091 612

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fjärrvärme	371 921	341 156
El	78 856	69 314
Vatten & Avlopp	82 856	67 414
Sophämtning, städning mm	200 841	152 909
Kabel-TV & Bredband	56 322	55 584
Reparation och underhåll	92 469	504 225
Fastighetsskötsel	60 799	89 793
Gårdar och utemiljö	22 030	17 960
Övriga driftskostnader	6 267	92 488
Bredband	11 481	10 707
	983 842	1 401 550

Not 4 Fastighetsadministration

	2021	2020
Revisionsarvode	24 900	5 600
Ekonomisk förvaltning	12 500	50 000
Övriga kostnader	93 341	14 125
Styrelsearvoden	63 600	64 520
Sociala avgifter	15 825	20 272
	210 166	154 517

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 036 877	17 036 877
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 036 877	17 036 877
Ingående avskrivningar	-6 422 338	-6 341 886
Årets avskrivningar	-80 452	-80 452
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 502 790	-6 422 338
Utgående redovisat värde	10 534 087	10 614 539
Taxeringsvärden byggnader	42 747 000	42 747 000
Taxeringsvärden mark	71 000 000	71 000 000
	113 747 000	113 747 000
Bokfört värde byggnader	10 614 539	10 614 539
Bokfört värde mark	6 050 000	6 050 000
	16 664 539	16 664 539

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fjärrvärme förutbetalda fasta avgifter	0	175 025
Fastighetsförsäkring	23 902	23 398
ComHem	14 495	14 080
Ekonomisk förvaltning	12 500	12 500
Bredablick Förvaltning	13 168	34 566
Bostadsrätterna 2021	5 720	5 660
Fordran CORTEA	0	23 809
	69 785	289 038



Not 7 Långfristiga skulder

		2021-12-31	2020-12-31
SEB 43681729	0,99% Villkorsändras 2027-09-28	4 500 000	4 500 000
SEB 43681680	0,66% Villkorsändras 2024-09-28	4 500 000	4 500 000
SEB 43681656	0,63% Villkorsändras 2022-01-28	2 200 000	2 200 000
		11 200 000	11 200 000

Not 8 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	16 199 000	16 199 000
	16 199 000	16 199 000

Det finns inga ytterligare ansvarsförbindelser

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fjärrvärme december	36 718	21 809
Mölndal Energi / Elförbrukning	8 837	1 429
Ellevio / Elcertifikat	3 456	2 900
Förutbetalda avgifter	529 210	520 280
Stockholm Vatten	12 720	11 246
Övriga kostnader	5 866	3 916
Halebop Bredband	0	10 707
	596 807	572 287

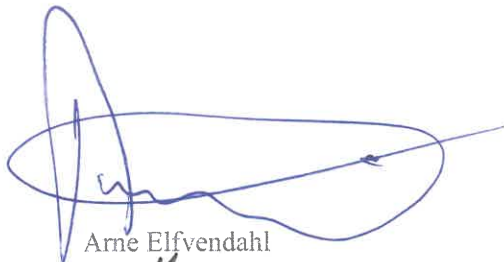
4

UNDERSKRIFTER

Stockholm 9/6-2022.



Britten Lagerkvist Tranströmer
Ordförande



Arne Elfvendahl



Katarina Hagen Ranch



Sebastian Holm



Fredrik Höök



Bengt Sonesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 10/6-2022.



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

Eva Bäcklin
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fatburen
Org.nr. 702000-5521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fatburen för år 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den godkände revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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:

u

- 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, 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fatburen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

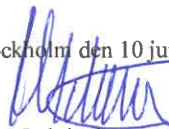
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 juni 2022



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR

Eva Bäcklin
Lekmannarevisor