

Brf Fatbursviken 2


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för
Brf Fatbursviken 2
716421-3451

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

Innehållsförteckning:	Sida
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 Brunngata 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 Naucler

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 Brunnsgrata 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 verksamhetsårets 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 Brunnsgrata 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

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.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
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

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	208 803 421	18 568 745	7 807 104	523 859	-1 375 939	234 327 190
Disposition av föregående 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
	-21 701 256

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
	-21 701 256

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 950 284	16 443 440
Summa rörelseintäkter		<u>16 950 284</u>	<u>16 443 440</u>
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		<u>-41 173 220</u>	<u>-17 289 695</u>
Rörelseresultat		<u>-24 222 936</u>	<u>-846 255</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 867	1 084
Räntekostnader och liknande resultatposter		-574 725	-530 767
Summa finansiella poster		<u>-568 858</u>	<u>-529 683</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-24 791 794</u>	<u>-1 375 938</u>
Resultat före skatt		<u>-24 791 794</u>	<u>-1 375 938</u>
Årets resultat		<u>-24 791 795</u>	<u>-1 375 939</u>

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
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
Summa anläggningstillgångar		282 147 418	283 712 488
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
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
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		6 415 376	8 673 753
Summa kassa och bank		6 415 376	8 673 753
Summa omsättningstillgångar		7 602 734	9 420 732
SUMMA TILLGÅNGAR		289 750 152	293 133 220

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</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
Summa eget kapital		221 685 395	234 327 190
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	37 398 000	52 393 000
Summa långfristiga skulder		37 398 000	52 393 000
<i>Kortfristiga skulder</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
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		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 parentes)

<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	<u>949 717</u>	<u>232 262</u>
	16 950 284	16 443 440

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
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	<u>15 212</u>	<u>22 255</u>
	9 031 902	9 670 019
Underhåll		
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	<u>36 623</u>	<u>-</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	38 948 538	15 331 638

Not 4 Övriga externa kostnader

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

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
	255 857	240 954

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

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

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>
Redovisat värde vid årets slut	166 951	214 081

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
Summa	6 415 376	8 673 753

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 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	-
			62 343 000		52 393 000

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

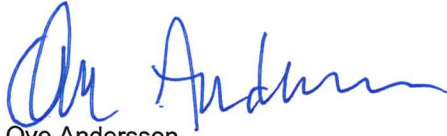
Not 11 Eventualförpliktelser

	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 Brodesson



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 pantar* 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 revisionssed 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. 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 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Revisorers 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 revisionsd 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 revisionsd 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