

Brf Fatet 4

Org.nr: 716418-8125

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fatet 4, organisationsnummer 716418-8125, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen Fatet 4 är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1984

Ekonomisk plan registrerades år 1989

Föreningens stadgar registrerades år 2018

Föreningen förvärvade fastigheten år 1985

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25

På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Carina Kvarnemark
Ledamot	Anton Ersson
Ledamot	Josefin Ersson
Ledamot	Marios Hellstrand

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Revisor

Extern	Grant Thornton Sweden AB
	Lena Johnson
Intern	Maria Hömblad

Information om fastigheten

Taxeringsvärdet för fastigheten är 41 600 000 kronor varav 29 000 000 kronor avser mark.

Fastighetsbeteckning: Fatet 4

Föreningens adresser:

Torsgatan 71 i Stockholm

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	7	155
2 rok	6	365
3 rok	4	377
Summa	17	897

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	2	58
2 rok	1	68
Summa	3	126

Lokaler upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
Bostadsrättslokaler	1	50
Totalyta (m²):		1 073

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning

Leverantör

Delagott Förvaltning AB
Energibevakning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ny 30-årig underhållsplan har tagits fram
- Ytterdörr mot gården bytt till ny säkerhetsdörr inkl ny koddosa
- Hissens dörrlås är utbytta på alla våningar
- Miljöförvaltningen har gjort tillsynsbesök med godkänt resultat

Medlemsinformation

24 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtit.
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.
2 medlemmar har upptagits.

18 bostadsrätter

24 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	747	737	712	673
Årsavgifter, tkr	587	587	562	526
Resultat efter finansiella poster, tkr	-379	-269	-662	-342
Soliditet ¹ , %	61	63	53	63
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	2 879	2 884	2 907	2 278

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 6 125 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivnings fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 640 191	5 439 086	0	2 000 000	-4 339 298	-269 148	5 470 831
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>							
Reservering fond för yttre underhåll			28 400		-28 400		0
Balanseras i ny räkning					-269 148	269 148	0
Avskrivning av uppskriven byggnad				-25 600	25 600		0
Årets resultat						-378 656	-378 656
Belopp vid årets utgång	2 640 191	5 439 086	28 400	1 974 400	-4 611 246	-378 656	5 092 175

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 611 246
Årets resultat	-378 656
Totalt	-4 989 902

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	28 400
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-28 400
Balanseras i ny räkning	-4 989 902
Totalt	-4 989 902

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	747 204	737 351
Summa Rörelseintäkter		747 204	737 351
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-594 243	-499 394
Administration och förvaltning	4	-119 571	-106 143
Personalkostnader	5	-18 005	-10 218
Avskrivningar		-368 016	-342 427
Summa Rörelsekostnader		-1 099 835	-958 182
RÖRELSERESULTAT		-352 631	-220 831
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 025	-48 317
Summa Finansiella poster		-26 025	-48 317
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-378 656	-269 148
RESULTAT FÖRE SKATT		-378 656	-269 148
ÅRETS RESULTAT		-378 656	-269 148

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	7 857 686	8 225 702
Summa materiella anläggningstillgångar		7 857 686	8 225 702
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 857 686	8 225 702
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	12 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 985	45 089
Summa kortfristiga fordringar		48 985	57 494
Kassa och bank			
Kassa och bank		500 854	403 038
Summa kassa och bank		500 854	403 038
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		549 839	460 532
SUMMA TILLGÅNGAR		8 407 525	8 686 234

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		8 079 277	8 079 277
Uppskrivningsfond		1 974 400	2 000 000
Fond för yttre underhåll		28 400	0
Summa bundet eget kapital		10 082 077	10 079 277
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 611 245	-4 339 297
Årets resultat		-378 656	-269 148
Summa fritt eget kapital		-4 989 901	-4 608 445
SUMMA EGET KAPITAL		5 092 176	5 470 832
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	0	3 070 375
Summa långfristiga skulder		0	3 070 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	3 088 750	24 500
Leverantörsskulder		108 086	36 324
Skatteskulder		2 810	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		115 703	84 203
Summa kortfristiga skulder		3 315 349	145 027
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 407 525	8 686 234

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är samma som föregående år.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Stomme/stomkomplettering	120
Värme, sanitet	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertag	60
Hiss	25
Stambyte	33
Eldragning	10
Säkerhetsdörrar	10

Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	587 298	587 332
Hysesintäkter bostäder	153 440	150 019
Övriga intäkter	6 466	0
Totalt nettoomsättning	747 204	737 351

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2021	2020
Fastighetsel	36 866	18 643
Uppvärmning	166 138	146 272
Vatten och avlopp	50 611	47 554
Sophämtning	29 870	31 621
Fastighetsskötsel	42 666	41 886
Fastighetsstäd	40 188	36 617
Trädgårdsskötsel	0	1 995
Snöröjning/sandning	26 614	0
TV	5 873	5 845
Fastighetsförsäkring	43 639	42 780
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	30 639	30 009
Reparationer	66 199	82 111
Underhåll	54 940	14 062
Totalt operativ drift och underhåll	594 243	499 394

Not 4. Administration och förvaltning	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter	5 034	10 059
Arvode ekonomisk förvaltning	29 671	31 594
Revisionsarvode	22 344	26 188
Tele- och datakommunikation	0	588
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	6 297	15 804
Konsultarvode	37 563	1 000
Bankkostnader	5 684	3 616
Övriga kostnader	12 979	17 294
Totalt administration och förvaltning	119 571	106 143

Not 5. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsearvode	13 700	8 499
Sociala kostnader	4 305	1 719
Totalt personalkostnader	18 005	10 218

Not 6. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	9 914 437	9 463 731
Inköp	0	450 706
Utgående anskaffningsvärden	9 914 437	9 914 437
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 688 735	- 3 346 308
Årets avskrivningar	- 342 416	- 342 427
Utgående avskrivningar	-4 031 151	-3 688 735
Ackumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	2 000 000	0
Årets uppskrivningar	0	2 000 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	- 25 600	- 0
Utgående uppskrivningar	1 974 400	2 000 000
Utgående redovisat värde	7 857 686	8 225 702
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
	41 600 000	41 600 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Swedbank 2852840897	Rörligt lån	0,588 %	1 462 500	1 466 250
Swedbank 2853801682	Rörligt lån	0,623 %	926 250	928 625
Swedbank 2951964333	Rörligt lån	0,604 %	700 000	700 000
Summa skulder till kreditinstitut			3 088 750	3 094 875
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 088 750	-24 500
			0	3 070 375
Not 8. Ställda säkerheter			2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar			3 500 000	3 500 000
Summa:			3 500 000	3 500 000

Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2022

Carina Kvarnemark
Ordförande

Anton Ersson
Ledamot

Josefin Ersson
Ledamot

Marios Hellstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -
Grant Thornton Sweden AB

Lena Johansson
Auktoriserad Revisor

Maria Hörnblad
Intern Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i BRF Fatet nr 4
Org.nr. 716418–8125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fatet nr 4 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 auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Intern Revisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade 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:

- 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.

Den Intern Revisor 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 Fatet nr 4 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 auktoriserad 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 auktoriserade 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 auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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

Lena Johnson
Auktoriserad revisor

Maria Hörnblad
Intern revisor