

Brf Fatet 4

Org.nr: 716418-8125

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida

2
7
8
10
13

w
ce
AK
[Signature]
MTA

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fatet 4, organisationsnummer 716418-8125, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. 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.

BRF 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

Beskattnig

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 2020-06-16

Styrelse

Ordförande

Carina Kvarnemark

Kassör

Marios Hellstrand

Ledamot


Anton Ersson

Sekreterare

Josefin Ersson

Ledamot

Mark Johnson (Avgått på egen begäran i okt 2020)

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden. 



Revisor

Extern Grant Thornton Sweden AB
Lena Johnson
Intern Maria Hörnblad

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	7	415
3 rok	3	252
Summa	17	822

**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	125

Totalyta (m²):

1 073 *w*

ck
W
W
W
W

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning

Leverantör

Delagott Förvaltning AB
Energibevakning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2020 har föreningen övergått till redovisningsprincip K3. Det innebär bl.a. att underhållsåtgärder kan aktiveras som anläggningstillgång och skrivas av enligt plan. Genomgång har gjorts av fastighetens komponentindelning med följderna att de årliga planerliga avskrivningarna blir något högre än tidigare år. Under 2020 har hissrenoveringen aktiverats som anläggningstillgång i balansräkningen.

Vidare har en uppskrivning av fastigheten gjorts med 2 000 000 kr för att synliggöra en större andel av fastighetsvärdet i balansräkningens anläggningstillgångar. Uppskrivningen har förstärkt eget kapital.

Avgifterna höjdes med 6% den 1 januari 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Hissombyggnad har genomförts. Utbytt innerdörr, maskineri och dörrlås
- Avloppsrören under källarlokalen 71B har bytts ut
- Ny kodlåsdosa vid dörren mot Torsgatan
- Radonmätning har genomförts med godkänt resultat
- Rensning av ventilationskanaler tvättstuga.


Under första kvartalet 2021 har en ny underhållsplan tagits fram.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 24

Tillkommande medlemmar under året 3

Avgående medlemmar under året 3

Under året har 2 överlåtelse skett. 

18 bostadsrätter

24 medlemmar vid räkenskapsårets slut



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	737	712	673	665
Årsavgifter, tkr	587	562	526	521
Resultat efter finansiella poster, tkr	-269	-662	-342	-252
Soliditet ¹ , %	63	53	63	65
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	2 884	2 907	2 278	2 283

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 24 500 kronor. *n*



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 640 191	5 439 086	131 104	0	-3 808 755	-661 646
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-131 104		131 104	
Balanseras i ny räkning					-661 647	661 646
Uppskrivning av fastighet				2 000 000		
Årets resultat						-269 148
Belopp vid årets utgång	2 640 191	5 439 086	0	2 000 000	-4 339 298	-269 148

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 808 755
Årets resultat	-269 148
Totalt	-4 077 903

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	28 400
Balanseras i ny räkning	-4 106 303
Totalt	-4 077 903

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	737 351	711 701
Summa Rörelseintäkter		737 351	711 701
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-499 394	-884 439
Administration och förvaltning	4	-106 143	-140 262
Personalkostnader	5	-10 218	-14 920
Avskrivningar		-342 427	-296 128
Summa Rörelsekostnader		-958 182	-1 335 749
RÖRELSERESULTAT		-220 831	-624 048
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 317	-37 598
Summa Finansiella poster		-48 317	-37 598
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-269 148	-661 646
RESULTAT FÖRE SKATT		-269 148	-661 646
ÅRETS RESULTAT		-269 148	-661 646 <i>nr</i>

ck
Jy
MS
WH

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	8 225 702	6 117 423
Summa materiella anläggningstillgångar		8 225 702	6 117 423
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 225 702	6 117 423
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 912
Övriga fordringar		12 405	125 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 089	44 325
Summa kortfristiga fordringar		57 494	179 034
Kassa och bank			
Kassa och bank		403 038	739 853
Summa kassa och bank		403 038	739 853
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		460 532	918 887
SUMMA TILLGÅNGAR		8 686 234	7 036 310 <i>✓</i>

ca
ef
MS
mtt

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		7 548 735	8 079 277
Uppskrivningsfond		2 000 000	0
Fond för yttre underhåll		0	131 104
Summa bundet eget kapital		9 548 735	8 210 381
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 808 755	-3 808 755
Årets resultat		-269 148	-661 646
Summa fritt eget kapital		-4 077 903	-4 470 401
SUMMA EGET KAPITAL		5 470 832	3 739 980
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	3 070 375	3 094 375
Summa långfristiga skulder		3 070 375	3 094 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	24 500	25 000
Leverantörsskulder		36 324	80 243
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		84 203	96 712
Summa kortfristiga skulder		145 027	201 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 686 234	7 036 310 <i>nr</i>

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1. Vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Föreningen har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen. Bristande jämförbarhet kan därför föreligga.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	587 332	561 681
Hysesintäkter bostäder	150 019	150 019
Totalt nettoomsättning	737 351	711 700

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2020	2019
Fastighetsel	18 643	34 274
Uppvärmning	146 272	150 500
Vatten	47 554	26 751
Sophämtning	31 621	21 282
Fastighetsskötsel	41 886	41 136
Fastighetsstäd	36 617	31 644
Trädgårdsskötsel	1 995	0
TV	5 845	5 764
Fastighetsförsäkring	42 780	42 455
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	30 009	28 917
Reparationer	82 111	287 628
Underhåll	14 062	214 088
Totalt operativ drift och underhåll	499 394	884 439

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 4. Administration och förvaltning

	2020	2019
Medlems- och föreningsavgifter	10 059	10 717
Arvode ekonomisk förvaltning	31 594	28 896
Revisionsarvode	26 188	28 625
Tele- och datakommunikation	588	1 101
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	15 804	4 961
Konsultarvode	1 000	14 500
Bankkostnader	3 616	4 653
Övriga externa kostnader	17 294	46 809
Totalt administration och förvaltning	106 143	140 262

Not 5. Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	8 499	12 000
Sociala kostnader	1 719	2 920
Totalt personalkostnader	10 218	14 920

Not 6. Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	9 463 731	9 463 731
Inköp	450 706	0
Utgående anskaffningsvärden	9 914 437	9 463 731
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 346 308	- 3 050 180
Årets avskrivningar	- 342 427	- 296 128
Utgående avskrivningar	-3 688 735	-3 346 308
Akkumulerade uppskrivningar		
Årets uppskrivningar	2 000 000	0
Utgående uppskrivningar	2 000 000	0
Utgående redovisat värde	8 225 702	6 117 423
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
	41 600 000	41 600 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Swedbank 2852840897	Rörligt 3 mån	1,45 %	1 466 250	1 481 250
Swedbank 2951964333	Rörligt 3 mån	0,896 %	700 000	700 000
Swedbank 2853801682	Rörligt 3 mån	1,429 %	928 625	938 125
Summa skulder till kreditinstitut			3 094 875	3 119 375
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-24 500	-25 000
			3 070 375	3 094 375

Not 8. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 500 000	3 500 000
Summa:	3 500 000	3 500 000

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Under första kvartalet 2021 har en ny underhållsplan tagits fram.
- Från andra kvartalet 2021 har den rörliga räntan på föreningens tre lån sänkts till 0,69%. ^{ny}

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Underskrifter

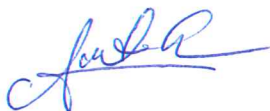
Stockholm den 27, 4 2021



Carina Kvarnemark



Marios Hellstrand



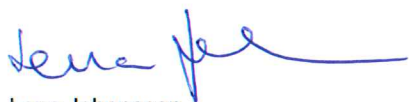
Anton Ersson



Josefin Ersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04-29

Grant Thornton Sweden AB



Lena Johansson

Auktoriserad Revisor



Mara 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 2020.

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 2020 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. W

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 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 vi 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 vår professionella 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 29/4 - 2021

Lena Johnson
Auktoriserad revisor

Maria Hörnblad
Intern revisor