



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Fatbursbrunnen 1



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fatbursbrunnen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2039.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Karl John Erik Danowsky Prytz | Ordförande |
| Mehdi Bahrami                 | Ledamot    |
| Hans Åke Gerhard Bodin        | Ledamot    |
| Carl Emanuel Gornitzki        | Ledamot    |
| Mattias Johan Knutsson        | Ledamot    |
| Inger Ann-Christin Nilssen    | Ledamot    |
| Nils Roland Nilsson           | Ledamot    |

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mehdi Bahrami, Sven Rolf Hansson, Mattias Johan Knutsson, Nils Roland Nilsson och Per-Ola Joakim Nordberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

|                         |                  |                         |
|-------------------------|------------------|-------------------------|
| Adnin Ali               | Ordinarie Extern | BoRevision i Sverige AB |
| Jörgen Götehed          | Suppleant Extern | BoRevision i Sverige AB |
| Rolf Hansson            | Ordinarie Intern |                         |
| Per-Ola Joakim Nordberg | Suppleant Intern |                         |

### Valberedning

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Petra Gröminge | Sammanställande |
| Olof Ståhl     | Sammanställande |

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| FATBURSBRUNNEN 14    | 1983    | Stockholm |
| FATBURSBRUNNEN 15    | 1983    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

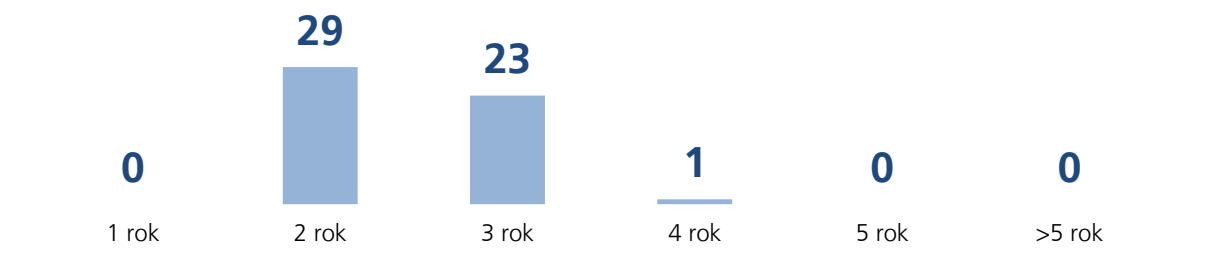
Fastigheterna bebyggdes 1892 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 777 m<sup>2</sup>, varav 4 439 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 338 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta                | Löptid                     |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| Hudvård                | 106 m <sup>2</sup> | 2018-07-01 till 2021-06-30 |
| Bemanningsföretag      | 232 m <sup>2</sup> | 2018-03-01 till 2021-12-31 |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar   |
|----------------------|---|
| Gemensamhetslokal    | I källaren; föreningslokal, cykelrum samt särskilt rum för skötsel av cyklar m.m. |
| Övrigt               | Ett litet gårdshus som kan disponeras av medlemmarna efter bokning hos styrelsen. |

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll   | År          | Kommentar   |
|--|-------------|---|
| Stampsplining  | 2020        |   |
| Byte av låssystem  | 2020        |   |
| Framtagande av ny underhållsplan   | 2020        | Påbörjad 2019   |
| Översyn av tak   | 2019        |   |
| Byte av spillvattenledningsstammar i källarplan (2 st)   | 2018        | Oplanerat underhåll   |
| Byte av fjärrvärmeanläggning med tillhörande ledningar och ventiler så även för varm- och kallvatten | 2018        |   |
| Nya brandsäkerhetsklassade dörrar  | 2018 - 2019 |   |
| Målning av yttersidor av fönster i hela fastigheten utom vindsvåningar                               | 2016        | Vissa mindre reparationer av fuktskadade fönsterkarmar gjordes samtidigt. |
| Fasad  | 2014        | Omputsning av gårdsfasad mot MP13 och SB10                                |
| Portar   | 2014        | Nya portar i MP13 och HB60  |
| Byte av avloppsrör   | 2013        | En mängd avloppsrör byttes i källaren                                     |
| Fasad  | 2012        | Översyn av fasaden mot Swedenborgsgatan                                   |
| Takmålning   | 2011        | Ommålningen av hela taket   |
| Takarbeten   | 2010        | Plåtarbeten   |
| Översyn av tak   | 2010        |   |
| Terrassbalkonger   | 2009        | Åtgärd av felaktigt byggda terrassbalkonger                               |
| Portar   | 2008        | Nya portar i SW 10 och SW12   |
| Reparation ventilationskanaler   | 2008        |   |
| Nya balkonger  | 2006 - 2010 |   |
| Översyn av tak   | 2005        |   |
| Omputsning av fasad  | 2001        |   |
| Omläggning av tak  | 2001        | Omläggning del av tak MP13 2007   |
| Nyinstallation hiss  | 2000        |   |
| Reparation av rökgångar  | 1991        |   |
| Elstambyte   | 1982        |   |
| Rörstambyte  | 1982        |   |
| Nytt gårdsbjälklag   | 1976        | Nytt tätskikt 2004  |

| Planerat underhåll                           | År        | Kommentar                                    |
|--|-----------|--|
| Nya hissar                                   | 2020-2024 | Hiss i MP 13 prio ett                        |
| Takarbeten                                   | 2021      | Enl taköversyn 2019                          |
| Målning och allmän uppfräschning av trapphus | 2022      | Projektering och upphandling sker under 2021 |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                               | Leverantör                          |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör                  | Com Hem                             |
| Internet uppkopplingstyp            | Bredband                            |
| Lägenhetsförteckning                | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning               | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Städning                            | Bsis                                |
| Fastighetsteknisk jour              | Bravida Sverige AB                  |
| Serviceavtal löpande byggnation etc | Gärdets Bygg AB                     |
| Serviceavtal värme anläggning       | PO Eriksson Rör AB                  |
| Avropsavtal rörarbeten              | PO ERiksson Rör AB                  |

### Föreningens ekonomi

Föreningen kommer att ta upp nya lån under 2021 i samband med takbyte.

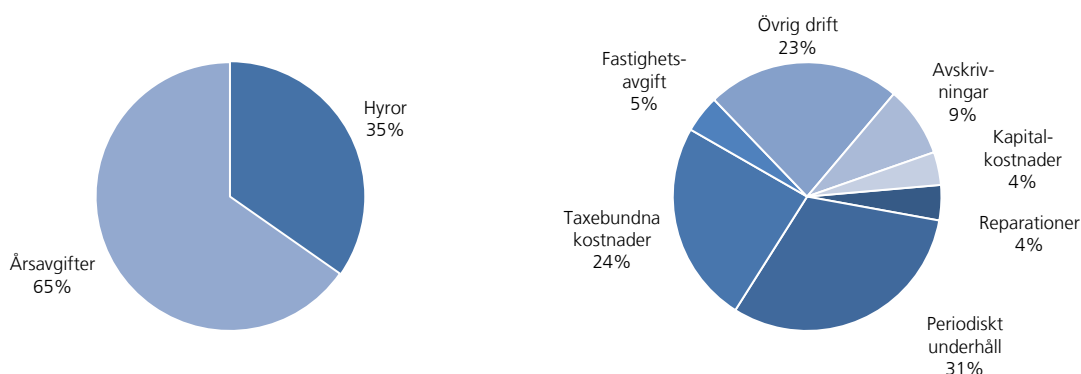
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 10 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2020             | 2019             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>1 849 140</b> | <b>2 206 102</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 2 759 909        | 2 819 270        |
| Finansiella intäkter                       | 174              | 618              |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 793              | 111 829          |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 333 366          | 0                |
|  | <b>3 094 242</b> | <b>2 931 717</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 2 952 482        | 2 742 356        |
| Finansiella kostnader                      | 132 852          | 132 523          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0                | 93 656           |
| Minskning av långfristiga skulder          | 121 624          | 122 129          |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 0                | 198 015          |
|  | <b>3 206 958</b> | <b>3 288 678</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>1 736 424</b> | <b>1 849 140</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>-112 717</b>  | <b>-356 961</b>  |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation av fasadskada mot gården på Högbergsgatan 60 har genomförts.

Stampsolning har genomförts.

Efter stölder i källarförråd har föreningen ersatt det gamla låssystemet med ett nytt digitalt system.

Hissar kommer att bytas ut i respektive uppgång. Under 2021 kommer vi att byta hiss i Maria Prästgårdsgata 13.

Pga av flera vattenskador/läckage beslutades att tidigarelägga byte av tak till 2021. Planeringen av projektet är påbörjat och arbetet förväntas komma i gång i mars/april.

I samband med byte av tak kommer föreningen att ta upp nya lån. En avgiftshöjning på 10 % från och med 2021-01-01 beslutades.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020  | 2019  | 2018   | 2017  |
|--|-------|-------|--------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 406   | 406   | 406    | 390   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 2 834 | 2 793 | 2 309  | 2 273 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 2 658 | 2 686 | 2 713  | 1 474 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 16    | 21    | 27     | 23    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 103   | 117   | 122    | 121   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 22    | 18    | 20     | 22    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 28    | 28    | 22     | 23    |
| Soliditet (%)                            | 20    | 23    | 24     | 54    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -610  | -324  | -4 120 | 315   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 759 | 2 745 | 2 581  | 2 500 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 439 m<sup>2</sup> bostäder och 338 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition<br>av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |   |                            |
| Inbetalda insatser             | 1 454 707                  | 0                        | 0   | 1 454 707                  |
| Upplåtelseavgifter             | 7 930 288                  | 0                        | 0   | 7 930 288                  |
| Fond för yttre underhåll       | 445 854                    | 454 863                  | -463 872  | 454 863                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>9 830 849</b>           | <b>454 863</b>           | <b>-463 872</b>   | <b>9 839 858</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |   |                            |
| Balanserat resultat            | -6 069 949                 | -454 863                 | 140 070   | -5 755 156                 |
| Årets resultat                 | -609 672                   | -609 672                 | 323 802   | -323 802                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-6 679 621</b>          | <b>-1 064 535</b>        | <b>463 872</b>  | <b>-6 078 958</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>3 151 228</b>           | <b>-609 672</b>          | <b>0</b>  | <b>3 760 900</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -609 672          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 615 086        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -454 863          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-6 679 621</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

|                   |
|-------------------|
| 445 854           |
| <b>-6 233 767</b> |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2020              | 2019              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 2 758 629         | 2 744 670         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 1 280             | 74 600            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>2 759 909</b>  | <b>2 819 270</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -2 594 353        | -2 381 199        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -214 995          | -218 366          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -143 134          | -142 791          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -284 421          | -268 811          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-3 236 903</b> | <b>-3 011 167</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-476 994</b>   | <b>-191 897</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 174               | 618               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -132 852          | -132 523          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-132 678</b>   | <b>-131 905</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-609 672</b>   | <b>-323 802</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-609 672</b>   | <b>-323 802</b>   |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |          | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |          |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8,16 | 14 273 552        | 14 557 973        |
| Maskiner                                       | Not 9    | 0                 | 0                 |
| Inventarier                                    | Not 10   | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |          | <b>14 273 552</b> | <b>14 557 973</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |          |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11   | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>14 276 352</b> | <b>14 560 773</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |          |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 12   | 1 810 273         | 1 925 745         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13   | 1 963             | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |          | <b>1 812 236</b>  | <b>1 925 745</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>1 812 236</b>  | <b>1 925 745</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |          | <b>16 088 587</b> | <b>16 486 518</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 9 384 995         | 9 384 995         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 14    | 445 854           | 454 863           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>9 830 849</b>  | <b>9 839 858</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -6 069 949        | -5 755 156        |
| Årets resultat                                 |           | -609 672          | -323 802          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-6 679 621</b> | <b>-6 078 958</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>3 151 228</b>  | <b>3 760 900</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 15,16 | 8 892 364         | 8 983 952         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>8 892 364</b>  | <b>8 983 952</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 15,16 | 2 907 945         | 2 937 981         |
| Leverantörsskulder                             |           | 656 207           | 172 058           |
| Övriga skulder                                 |           | 146 222           | 138 180           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 17    | 334 622           | 493 447           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>4 044 996</b>  | <b>3 741 666</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>16 088 587</b> | <b>16 486 518</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| <b>Avskrivningar</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|----------------------|-------------|-------------|
| Byggnader            | 100         | 100         |
| Balkong/terrass      | 30          | 30          |
| Markanläggning       | 25          | 25          |
| Port/Säkerhetsdörrar | 30          | 30          |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|               | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|---------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter   | 1 800 724        | 1 800 724        |
| Hyror lokaler | 957 869          | 943 916          |
| Öresutjämning | 36               | 30               |
|               | <b>2 758 629</b> | <b>2 744 670</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | <b>2020</b>  | <b>2019</b>   |
|-----------------------|--------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 0            | 71 950        |
| Övriga intäkter       | 1 280        | 2 650         |
|                       | <b>1 280</b> | <b>74 600</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Snöröjning/sandning                    | 7 500            | 7 500            |
|              | Städning entreprenad                   | 122 100          | 122 100          |
|              | Städning enligt beställning            | 375              | 0                |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 10 777           | 10 487           |
|              | Sotning                                | 0                | 32 326           |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 0                | 41 469           |
|              | Hissbesiktning                         | 5 400            | 5 250            |
|              | Myndighetstillsyn                      | 7 200            | 13 800           |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 3 020            | 27 808           |
|              | Gård                                   | 4 876            | 14 103           |
|              | Serviceavtal                           | 75 747           | 28 375           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 26 378           | 17 687           |
|              | Brandskydd                             | 0                | 2 861            |
|              | Fordon                                 | 1 832            | 2 801            |
|              |  | <b>265 205</b>   | <b>326 567</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 0                | 13 325           |
|              | Hyreslägenheter                        | 4 088            | 0                |
|              | Entré/trapphus                         | 1 390            | 97 025           |
|              | Lås                                    | 7 007            | 3 714            |
|              | VVS                                    | 18 258           | 19 723           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 0                | 66 616           |
|              | Ventilation                            | 8 375            | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 0                | 33 418           |
|              | Hiss                                   | 24 043           | 56 391           |
|              | Huskropp utvändigt                     | 0                | 1 988            |
|              | Tak                                    | 7 182            | 0                |
|              | Fönster                                | 3 169            | 0                |
|              | Balkonger/altaner                      | 10 175           | 0                |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 17 860           | 6 956            |
|              | Vattenskada                            | 39 645           | 143 103          |
|              |  | <b>141 192</b>   | <b>442 259</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 908 176          | 124 282          |
|              | Entré/trapphus                         | 6 250            | 0                |
|              | VVS                                    | 90 762           | 65 098           |
|              | Elinstallationer                       | 16 687           | 0                |
|              | Hiss                                   | 26 750           | 0                |
|              | Tak                                    | 0                | 274 492          |
|              |  | <b>1 048 625</b> | <b>463 872</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 76 780           | 98 850           |
|              | Värme                                  | 491 057          | 561 129          |
|              | Vatten                                 | 104 708          | 83 709           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 149 626          | 111 911          |
|              |  | <b>822 171</b>   | <b>855 599</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 98 551           | 95 549           |
|              | Självrisk                              | 23 600           | 0                |
|              | Kabel-TV                               | 43 062           | 48 162           |
|              |  | <b>165 213</b>   | <b>143 711</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>151 947</b>   | <b>149 191</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 594 353</b> | <b>2 381 199</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation              | 6 821          | 4 963          |
|              | Juridiska åtgärder                       | 0              | 22 688         |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 20 875         | 20 750         |
|              | Föreningskostnader                       | 1 138          | 1 469          |
|              | Styrelseomkostnader                      | 0              | 6 553          |
|              | Fritids- och trivselkostnader            | 898            | 1 181          |
|              | Förvaltningsarvode                       | 104 884        | 103 290        |
|              | Administration                           | 6 614          | 4 371          |
|              | Korttidsinventarier                      | 0              | 16 166         |
|              | Konsultarvode                            | 60 913         | 24 260         |
|              | Föreningsavgifter                        | 6 732          | 12 674         |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För           | 6 120          | 0              |
|              | OBS konto                                | 0              | 1              |
|              |  | <b>214 995</b> | <b>218 366</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 112 998        | 112 998        |
|              | Sociala kostnader                        | 27 302         | 29 793         |
|              | Övriga personalkostnader                 | 2 834          | 0              |
|              |  | <b>143 134</b> | <b>142 791</b> |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|              | Byggnad                                  | 111 268        | 111 268        |
|              | Förbättringar                            | 71 665         | 56 055         |
|              | Markanläggning                           | 101 488        | 101 488        |
|              |  | <b>284 421</b> | <b>268 811</b> |

| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                      | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|--------------|--|--------------------|--------------------|
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>         |                    |                    |
|              | Vid årets början                               | 21 970 636         | 20 097 511         |
|              | Nyanskaffningar                                | 0                  | 1 873 125          |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>21 970 636</b>  | <b>21 970 636</b>  |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                    |                    |
|              | Vid årets början                               | -7 412 663         | -7 143 852         |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | -284 421           | -268 811           |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-7 697 084</b>  | <b>-7 412 663</b>  |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>14 273 552</b>  | <b>14 557 973</b>  |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 5 532 115          | 5 532 115          |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                         | 51 840 000         | 51 840 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                            | 99 781 000         | 99 781 000         |
|              |  | <b>151 621 000</b> | <b>151 621 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                    |                    |
|              | Bostäder                                       | 144 000 000        | 144 000 000        |
|              | Lokaler  | 7 621 000          | 7 621 000          |
|              |  | <b>151 621 000</b> | <b>151 621 000</b> |
| <b>Not 9</b> | <b>MASKINER</b>                                | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>         |                    |                    |
|              | Vid årets början                               | 39 288             | 39 288             |
|              | Nyanskaffningar                                | 0                  | 0                  |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>39 288</b>      | <b>39 288</b>      |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                    |                    |
|              | Vid årets början                               | -39 288            | -39 288            |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                  | 0                  |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|              | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-39 288</b>     | <b>-39 288</b>     |
|              | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |

| <b>Not 10</b> | INVENTARIER                                     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Akkumulerade anskaffningsvärden                 |                   |                   |
|               | Vid årets början                                | 164 937           | 164 937           |
|               | Nyanskaffningar                                 | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                         | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>               | <b>164 937</b>    | <b>164 937</b>    |
|               | Akkumulerade avskrivningar enligt plan          |                   |                   |
|               | Vid årets början                                | -164 937          | -164 937          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                 | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                         | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>  | <b>-164 937</b>   | <b>-164 937</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>       | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 11</b> | ANDRA LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV       | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                  | 2 800             | 2 800             |
|               |   | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>Not 12</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR                               | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                     | 10 966            | 10 966            |
|               | Skattefordran                                   | 62 883            | 65 639            |
|               | Klientmedel hos SBC                             | 1 736 424         | 1 849 140         |
|               |   | <b>1 810 273</b>  | <b>1 925 745</b>  |
| <b>Not 13</b> | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Hisservice                                      | 0                 | 0                 |
|               | Avtal taks-kottning                             | 0                 | 0                 |
|               | Vatten  | 0                 | 0                 |
|               | Amortering                                      | 987               | 0                 |
|               | Ränta   | 976               | 0                 |
|               |   | <b>1 963</b>      | <b>0</b>          |
| <b>Not 14</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Vid årets början                                | 454 863           | 658 573           |
|               | Reservering enligt stadgar                      | 454 863           | 454 863           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                 | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                  | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut             | -463 872          | -658 573          |
|               | <b>Vid årets slut</b>                           | <b>445 854</b>    | <b>454 863</b>    |



**Not  
15**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | <b>Räntesats<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsda<br/>g</b> |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Handelsbanken                                  | 1,120 %                         | 1 151 138                    | 1 162 854                    | 2023-01-30                            |
| Handelsbanken                                  | 1,090 %                         | 350 438                      | 354 386                      | 2021-01-18                            |
| Handelsbanken                                  | 1,100 %                         | 945 658                      | 955 282                      | 2022-12-30                            |
| Handelsbanken                                  | 1,090 %                         | 453 250                      | 458 150                      | 2021-02-08                            |
| Handelsbanken                                  | 1,190 %                         | 291 403                      | 294 543                      | 2021-01-07                            |
| Handelsbanken                                  | 1,100 %                         | 945 658                      | 955 282                      | 2022-12-30                            |
| Handelsbanken                                  | 1,090 %                         | 689 026                      | 696 514                      | 2021-02-08                            |
| Handelsbanken                                  | 1,090 %                         | 1 470 000                    | 1 485 000                    | 2022-09-30                            |
| Handelsbanken                                  | 1,090 %                         | 1 470 000                    | 1 485 000                    | 2022-09-30                            |
| Handelsbanken                                  | 1,130 %                         | 1 203 950                    | 1 216 234                    | 2022-12-01                            |
| Handelsbanken                                  | 1,130 %                         | 1 344 296                    | 1 358 012                    | 2022-12-01                            |
| Handelsbanken                                  | 1,150 %                         | 453 252                      | 457 876                      | 2022-12-01                            |
| Handelsbanken                                  | 1,190 %                         | 1 032 240                    | 1 042 800                    | 2021-03-04                            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>11 800 309</b>            | <b>11 921 933</b>            |                                       |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -2 907 945                   | -2 937 981                   |                                       |
|  |                                 | <b>8 892 364</b>             | <b>8 983 952</b>             |                                       |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 192 189 kronor.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 13 451 000        | 13 451 000        |

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden            | 108 000           | 98 000            |
| Sociala avgifter   | 34 000            | 31 000            |
| Ränta              | 16 864            | 16 403            |
| Avgifter och hyror | 175 758           | 348 044           |
|                    | <b>334 622</b>    | <b>493 447</b>    |

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Takbyte kommer att genomföras under 2021 med början i mars/april. Arbetet beräknas pågå under hela året.

Byte av hiss i Maria Prästgårdsgata 13.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 24 / 2 2021



Karl John Erik Danowsky Prytz  
Ordförande



Mehdi Bahrami  
Ledamot



Hans Åke Gerhard Bodin  
Ledamot



Carl Emanuel Gornitzki  
Ledamot



Mattias Johan Knutsson  
Ledamot



Inger Ann-Christin Nilssen  
Ledamot



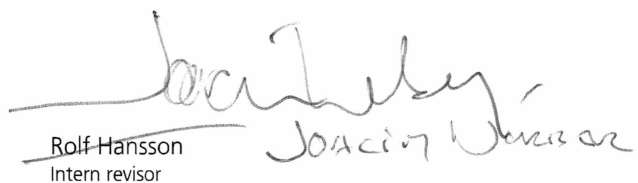

Nils Roland Nilsson  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 - 2021



Adnin Ali  
Extern revisor

Rolf Hansson  
Intern revisor

# borevision

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fatbursbrunnen 1, org.nr. 716418-2128

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fatbursbrunnen 1 för räkenskapsåret 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

#### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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, 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 revisions sed 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 professionell 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fatbursbrunnen 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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.

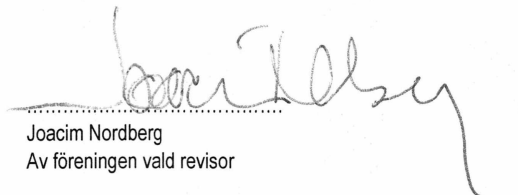
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 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 25/3 - 2021



Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Joacim Nordberg  
Av föreningen vald revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                | <b>Budget 2021</b> | <b>Utfall 2020</b> | <b>Budget 2020</b> |
|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>       |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                  | 1 980 000          | 1 800 724          | 1 800 000          |
| Hyror lokaler                | 957 000            | 957 869            | 930 000            |
| Öresutjämning                | 0                  | 36                 | 0                  |
| Övriga intäkter              | 0                  | 1 280              | 0                  |
|                              | <b>2 937 000</b>   | <b>2 759 909</b>   | <b>2 730 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>      |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>   |                    |                    |                    |
| Fastighetskötsel beställning | -4 000             | 0                  | -5 000             |
| Snöröjning/sandning          | -21 000            | -7 500             | -20 000            |
| Städning entreprenad         | -128 000           | -122 100           | -125 000           |
| Städning enligt beställning  | 0                  | -375               | 0                  |
| Mattvätt/Hyrmattor           | -11 000            | -10 777            | -11 000            |
| Hissbesiktning               | -6 000             | -5 400             | -6 000             |
| Myndighetstillsyn            | 0                  | -7 200             | 0                  |
| Gemensamma utrymmen          | -19 000            | -3 020             | -25 000            |
| Gård                         | -8 000             | -4 876             | -15 000            |
| Serviceavtal                 | -77 000            | -75 747            | -25 000            |
| Förbrukningsmateriel         | -15 000            | -26 378            | -16 000            |
| Brandskydd                   | -3 000             | 0                  | -1 000             |
| Fordon                       | -2 500             | -1 832             | -2 500             |
|                              | <b>-294 500</b>    | <b>-265 205</b>    | <b>-251 500</b>    |
| <b>Reparationer</b>          |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar      | -147 000           | 0                  | -58 000            |
| Hyreslägenheter              | 0                  | -4 088             | 0                  |
| Entré/trapphus               | 0                  | -1 390             | 0                  |
| Lås                          | 0                  | -7 007             | -5 000             |
| VVS                          | 0                  | -18 258            | 0                  |
| Ventilation                  | 0                  | -8 375             | 0                  |
| Hiss                         | 0                  | -24 043            | -185 000           |
| Tak                          | 0                  | -7 182             | 0                  |
| Fönster                      | 0                  | -3 169             | 0                  |
| Balkonger/altaner            | 0                  | -10 175            | 0                  |
| Skador/klotter/skadegörelse  | -10 000            | -17 860            | 0                  |
| Vattenskada                  | 0                  | -39 645            | 0                  |
|                              | <b>-157 000</b>    | <b>-141 192</b>    | <b>-248 000</b>    |
| <b>Periodiskt underhåll</b>  |                    |                    |                    |
| Byggnad                      | 0                  | -908 176           | -200 000           |
| Entré/trapphus               | 0                  | -6 250             | 0                  |
| VVS                          | 0                  | -90 762            | -70 000            |
| Elinstallationer             | 0                  | -16 687            | 0                  |
| Hiss                         | -450 000           | -26 750            | 0                  |
| Tak                          | -9 000 000         | 0                  | -50 000            |
|                              | <b>-9 450 000</b>  | <b>-1 048 625</b>  | <b>-320 000</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>  |                    |                    |                    |
| El                           | -103 000           | -76 780            | -134 000           |
| Värme                        | -584 000           | -491 057           | -609 000           |
| Vatten                       | -84 000            | -104 708           | -97 000            |
| Sophämtning/renhållning      | -140 000           | -149 626           | -140 000           |
|                              | <b>-911 000</b>    | <b>-822 171</b>    | <b>-980 000</b>    |

|  |                    |                   |                   |
|--|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                    |                   |                   |
| Försäkring                                       | -100 000           | -98 551           | -95 000           |
| Självrisk  | 0                  | -23 600           | 0                 |
| Kabel-TV   | -51 000            | -43 062           | -43 000           |
|  | <b>-151 000</b>    | <b>-165 213</b>   | <b>-138 000</b>   |
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                    |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -150 000           | -151 947          | -149 238          |
|  | <b>-150 000</b>    | <b>-151 947</b>   | <b>-149 238</b>   |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                    |                   |                   |
| Tele- och datakommunikation                      | -6 000             | -6 821            | -6 000            |
| Juridiska åtgärder                               | -25 000            | 0                 | -54 000           |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -22 000            | -20 875           | -22 000           |
| Föreningskostnader                               | -2 000             | -1 138            | -3 000            |
| Styrelseomkostnader                              | -7 000             | 0                 | -7 000            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -2 000             | -898              | -1 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -109 000           | -104 884          | -106 000          |
| Administration                                   | -6 000             | -6 614            | -6 000            |
| Korttidsinventarier                              | 0                  | 0                 | -15 000           |
| Konsultarvode                                    | 0                  | -60 913           | -70 000           |
| Föreningsavgifter                                | -13 000            | -6 732            | -7 000            |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | 0                  | -6 120            | -6 000            |
|  | <b>-192 000</b>    | <b>-214 995</b>   | <b>-303 000</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                    |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -105 000           | -112 998          | -96 000           |
| Revisionsarvode arvoderad                        | -3 000             | 0                 | -3 000            |
| Arbetsgivaravgifter                              | -30 000            | -27 302           | -30 000           |
| Övriga personalkostnader                         | 0                  | -2 834            | 0                 |
|  | <b>-138 000</b>    | <b>-143 134</b>   | <b>-129 000</b>   |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                    |                   |                   |
| Byggnad  | -112 000           | -111 268          | -112 000          |
| Förbättringar                                    | -72 000            | -71 665           | -72 000           |
| Markanläggning                                   | -102 000           | -101 488          | -102 000          |
|  | <b>-286 000</b>    | <b>-284 421</b>   | <b>-286 000</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-11 729 500</b> | <b>-3 236 903</b> | <b>-2 804 738</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>-8 792 500</b>  | <b>-476 994</b>   | <b>-74 738</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                    |                   |                   |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                  | 174               | 0                 |
| Låneräntor                                       | -201 000           | -132 525          | -139 000          |
| Övriga räntekostnader                            | 0                  | -327              | 0                 |
| Övriga finansiella kostnader                     | -150 000           | 0                 | 0                 |
|  | <b>-351 000</b>    | <b>-132 678</b>   | <b>-139 000</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-9 143 500</b>  | <b>-609 672</b>   | <b>-213 738</b>   |

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)