



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fatbursbrunnen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2013 och 2023.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Mehdi Bahrani	Ledamot
Helene Katrin Beer	Ledamot
Hans Åke Gerhard Bodin	Ledamot
Mattias Johan Knutsson	Ledamot
Nils Roland Nilsson	Ledamot
Eva Birgitta Marie Stenberg	Ledamot
Lena Maria Elisabet Stenberg	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Helene Katrin Beer, Sven Rolf Hansson, Per-Ola Joakim Nordberg, Eva Birgitta Marie Stenberg och Lena Maria Elisabet Stenberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali
Jörgen Götehed
Rolf Hansson
Per-Ola Joakim Nordberg

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

BoRevision i Sverige AB
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Petra Gröminge
Olof Ståhl

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

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

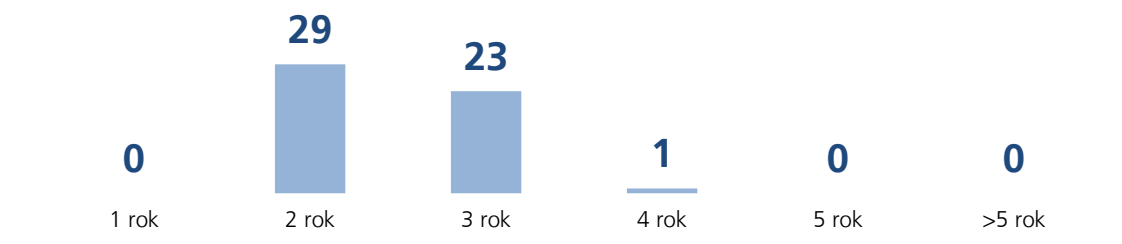
Fastigheterna bebyggdes 1892 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 777 m², varav 4 439 m² utgör lägenhetsyta och 338 m² 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 ²	2018-07-01 till 2021-06-30
Bemanningsföretag	232 m ²	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 2013 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Översyn av tak	2010	
Takarbeten	2010	Plåtarbeten
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
Framtagande av ny underhållsplan	2020	Påbörjad 2019
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

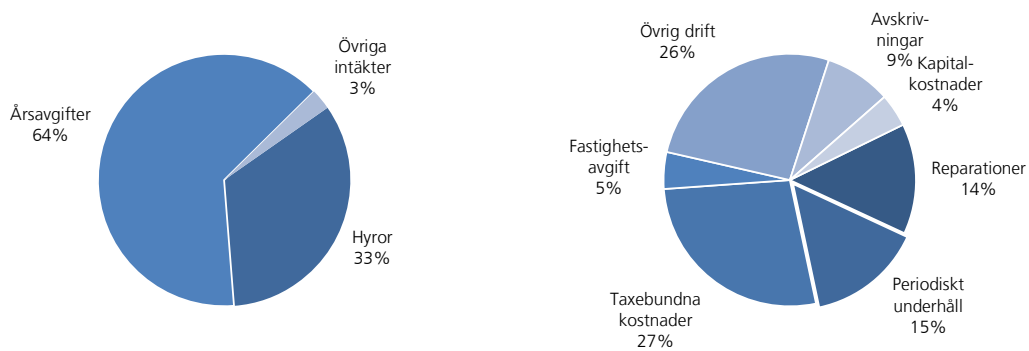
Inga nya lån har tagits upp under året. Räntorna på rörliga lånen har omförhandlats och uppgår till 0,94%.

Kostnaden för den ej budgeterade vattenskadan på Swedenborgsgatan 10 uppgick till drygt 400 tkr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 206 102	1 892 442
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 819 270	2 687 367
Finansiella intäkter	618	87
Minskning kortfristiga fordringar	111 829	0
Ökning av långfristiga skulder	0	5 503 146
Ökning av kortfristiga skulder	0	591 952
	2 931 717	8 782 552
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 742 356	6 478 192
Finansiella kostnader	132 523	106 862
Ökning av materiella anläggningstillgångar	93 656	1 779 469
Ökning av kortfristiga fordringar	0	104 370
Minskning av långfristiga skulder	122 129	0
Minskning av kortfristiga skulder	198 015	0
	3 288 678	8 468 893
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 849 140	2 206 102
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-356 961	313 659

*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 1 377 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

Under året har sotning, brandskyddskontroll, OVK och ny energideklaration genomförts. Brandskyddskontrollen visar nu att skorstenarna på Högbergsgatan 60 är för låga i förhållande till den ombyggnad som genomförts på Högbergsgatan 62. Åtgärdande av detta är en punkt bland andra som återstår att lösa med Medvind AB enligt av båda parter godkänt protokoll. Föreningen har anlitat jurist i ärendet.

En större vattenskada i en vindsvåning på Swedenborgsgatan 10 har under året åtgärdats.

Takvärmeanläggningen har reparerats under året. Föreningen har också låtit göra en total taköversyn som underlag till underhållsplanen.

Dörrentreprenaden har avslutats.

Löpande problem med hissen på Maria Prästgårdsgatan 13 har vållat bekymmer för boende där. Problemet kommer att åtgärdas under 2020.

Fasadskadan mot gården på Högbergsgatan 60 har orsakat fuktskada på plan fyra. I skrivande stund är byggfläkt installerad och fasadskadan isolerad via presenning.

Arbetet med ny underhållsplan har påbörjats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	406	406	390	390
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 793	2 309	2 273	2 249
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 686	2 713	1 474	1 496
Elkostnad/m ² totalyta	21	27	23	21
Värmekostnad/m ² totalyta	117	122	121	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	20	22	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	22	23	23
Soliditet (%)	23	24	54	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-324	-4 120	315	-486
Nettoomsättning (tkr)	2 745	2 581	2 500	2 491

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 439 m² bostäder och 338 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 454 707	0	0	1 454 707
Upplåtelseavgifter	7 930 288	0	0	7 930 288
Fond för yttre underhåll	454 863	454 863	-658 573	658 573
S:a bundet eget kapital	9 839 858	454 863	-658 573	10 043 568
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 755 156	-454 863	-3 461 778	-1 838 515
Årets resultat	-323 802	-323 802	4 120 351	-4 120 351
S:a ansamlad förlust	-6 078 958	-778 665	658 573	-5 958 866
S:a eget kapital	3 760 900	-323 802	0	4 084 702

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-323 802
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 300 293
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-454 863
summa balanserat resultat	-6 078 958

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

463 872
-5 615 086

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 744 670	2 581 092
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 600	106 275
Summa rörelseintäkter		2 819 270	2 687 367
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 381 199	-6 053 729
Övriga externa kostnader	Not 5	-218 366	-295 473
Personalkostnader	Not 6	-142 791	-128 990
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-268 811	-222 751
Summa rörelsekostnader		-3 011 167	-6 700 943
RÖRELSERESULTAT		-191 897	-4 013 576
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		618	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 523	-106 862
Summa finansiella poster		-131 905	-106 775
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-323 802	-4 120 351
ÅRETS RESULTAT		-323 802	-4 120 351

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	14 557 973	12 953 659
Pågående byggnation	Not 9	0	1 779 469
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 557 973	14 733 128
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 560 773	14 735 928
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	105 737
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	1 925 745	2 288 799
Summa kortfristiga fordringar		1 925 745	2 394 536
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 925 745	2 394 536
SUMMA TILLGÅNGAR		16 486 518	17 130 464

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 384 995	9 384 995
Fond för yttre underhåll	Not 14	454 863	658 573
Summa bundet eget kapital		9 839 858	10 043 568
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 755 156	-1 838 515
Årets resultat		-323 802	-4 120 351
Summa fritt eget kapital		-6 078 958	-5 958 866
SUMMA EGET KAPITAL		3 760 900	4 084 702
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	8 983 952	11 977 506
Summa långfristiga skulder		8 983 952	11 977 506
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	2 937 981	66 556
Leverantörsskulder		172 058	423 427
Övriga skulder		138 180	138 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	493 447	440 093
Summa kortfristiga skulder		3 741 666	1 068 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 486 518	17 130 464

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 anspråktagande 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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100	100
Balkong/terrass	30	30
Markanläggning	25	25
Port/Säkerhetsdörrar	30	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 800 724	1 800 724
Hyror lokaler	943 916	780 331
Öresutjämning	30	37
	2 744 670	2 581 092

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	105 737
Försäkringsersättning	71 950	0
Övriga intäkter	2 650	538
	74 600	106 275

Not 4	2019	2018
DRIFTKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	0	57 528
Fastighetsskötsel beställning	0	5 434
Snöröjning/sandning	7 500	12 000
Städning entreprenad	122 100	122 100
Mattvätt/Hyrmattor	10 487	10 112
Sotning	32 326	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	41 469	0
Hissbesiktning	5 250	5 125
Myndighetstillsyn	13 800	0
Gemensamma utrymmen	27 808	26 062
Gård	14 103	5 230
Serviceavtal	28 375	6 625
Förbrukningsmateriel	17 687	10 483
Brandskydd	2 861	601
Fordon	2 801	631
	326 567	261 929
Reparationer		
Fastighet förbättringar	13 325	0
Entré/trapphus	97 025	0
Lås	3 714	6 838
VVS	19 723	15 373
Värmeanläggning/undercentral	66 616	0
Elinstallationer	33 418	2 000
Hiss	56 391	24 365
Huskropp utvändigt	1 988	0
Skador/klotter/skadegörelse	6 956	15 976
Vattenskada	143 103	10 259
	442 259	74 810
Periodiskt underhåll		
Byggnad	124 282	1 779 469
Tvättstuga	0	48 190
VVS	65 098	260 801
Värmeanläggning	0	2 436 052
Tak	274 492	0
	463 872	4 524 512
Taxebundna kostnader		
El	98 850	128 490
Värme	561 129	584 836
Vatten	83 709	96 965
Sophämtning/renhållning	111 911	134 013
	855 599	944 304
Övriga driftkostnader		
Försäkring	95 549	71 897
Kabel-TV	48 162	39 805
	143 711	111 702
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	149 191	136 471
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 381 199	6 053 729

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	4 963	2 616
	Juridiska åtgärder	22 688	22 188
	Revisionsarvode extern revisor	20 750	20 625
	Föreningskostnader	1 469	1 000
	Styrelseomkostnader	6 553	6 800
	Fritids- och trivselkostnader	1 181	904
	Förvaltningsarvode	103 290	100 143
	Administration	4 371	6 910
	Korttidsinventarier	16 166	4 993
	Konsultarvode	24 260	116 813
	Föreningsavgifter	12 674	6 601
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 880
	OBS konto	1	0
		218 366	295 473
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	112 998	97 999
	Sociala kostnader	29 793	26 188
	Övriga personalkostnader	0	4 803
		142 791	128 990
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	111 268	111 268
	Förbättringar	56 055	9 995
	Markanläggning	101 488	101 488
		268 811	222 751

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 097 511	20 097 511
	Nyanskaffningar	1 873 125	0
	Utgående anskaffningsvärde	21 970 636	20 097 511
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 143 852	-6 921 100
	Årets avskrivningar enligt plan	-268 811	-222 751
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 412 663	-7 143 852
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 557 973	12 953 659
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 532 115	5 532 115
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	51 840 000	45 149 000
	Taxeringsvärde mark	99 781 000	70 412 000
		151 621 000	115 561 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	144 000 000	109 000 000
	Lokaler	7 621 000	6 561 000
		151 621 000	115 561 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	1 779 469
		0	1 779 469
Not 10	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 288	39 288
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 288	39 288
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 288	-39 288
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-39 288	-39 288
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

		2019-12-31	2018-12-31
Not 11	INVENTARIER		
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	164 937	164 937
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	164 937	164 937
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-164 937	-164 937
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-164 937	-164 937
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR		
	Skattekonto	10 966	4 338
	Skattefordran	65 639	78 359
	Klientmedel hos SBC	1 849 140	2 206 102
		1 925 745	2 288 799
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
	Vid årets början	658 573	346 683
	Reservering enligt stadgar	454 863	346 683
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-658 573	-34 793
	Vid årets slut	454 863	658 573

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,940 %	354 386	358 334	2020-01-16
Handelsbanken	1,100 %	955 282	965 000	2022-12-30
Handelsbanken	1,100 %	955 282	965 000	2022-12-30
Handelsbanken	1,120 %	1 162 854	1 174 887	2023-01-30
Handelsbanken	0,940 %	696 514	704 002	2020-02-06
Handelsbanken	0,940 %	458 150	463 050	2020-02-06
Handelsbanken	1,200 %	294 543	297 683	2020-01-07
Handelsbanken	0,940 %	1 042 800	1 053 360	2020-03-04
Handelsbanken	1,150 %	457 876	462 500	2022-12-01
Handelsbanken	1,130 %	1 216 234	1 228 518	2022-12-01
Handelsbanken	1,130 %	1 358 012	1 371 728	2022-12-01
Handelsbanken	1,090 %	1 485 000	1 500 000	2022-09-30
Handelsbanken	1,090 %	1 485 000	1 500 000	2022-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		11 921 933	12 044 062	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 937 981	-66 556	
		8 983 952	11 977 506	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 313 813 kronor.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	13 451 000	13 451 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	98 000	83 000
Sociala avgifter	31 000	26 100
Ränta	16 403	19 543
Avgifter och hyror	348 044	311 450
	493 447	440 093

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen kommer att besluta om ny underhållsplan i slutet av januari 2020. De planerade åtgärder som återfinns under fliken "Teknisk status" kan därför komma att omprioriteras.

Stamspolning är planerad till våren 2020.

Fasdaskadan mot gården på Högbergsgatan 60 prioriteras under våren.

Hissen på Maria Prästgårdsgata åtgärdas under året.

Åtgärdande av olösta punkter med Medvind AB, kommer förhoppningsvis att genomföras under våren.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19 / 2 2020



Mehdi Bahrami
Ledamot



Helene Katrin Beer
Ledamot



Hans Åke Gerhard Bodin
Ledamot



Mattias Johan Knutsson
Ledamot



Nils Roland Nilsson
Ledamot



Eva Birgitta Marie Stenberg
Ledamot



Lena Maria Elisabet Stenberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 2 - 2020



Adnin Ali
Extern revisor



Rolf Hansson
Intern revisor

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 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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 revisorssed 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 revisionsssed 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 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 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 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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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:

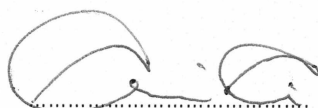
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 26/12 - 2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Rolf Hansson
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 800 000	1 800 724	1 800 000
Hyror lokaler	930 000	943 916	879 000
Öresutjämning	0	30	0
Försäkringsersättning	0	71 950	0
Övriga intäkter	0	2 650	0
	2 730 000	2 819 270	2 679 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-5 000	0	-40 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-7 500	-20 000
Städning entreprenad	-125 000	-122 100	-128 000
Mattvätt/Hyrmattor	-11 000	-10 487	-11 000
Sotning	0	-32 326	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-41 469	-35 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 250	-6 000
Myndighetstillsyn	0	-13 800	-27 000
Gemensamma utrymmen	-25 000	-27 808	-6 000
Gård	-15 000	-14 103	-8 000
Serviceavtal	-25 000	-28 375	-21 000
Förbrukningsmateriel	-16 000	-17 687	-16 000
Brandskydd	-1 000	-2 861	-115 000
Fordon	-2 500	-2 801	-2 500
	-251 500	-326 567	-435 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-58 000	-13 325	-55 000
Entré/trapphus	0	-97 025	0
Lås	-5 000	-3 714	0
VVS	0	-19 723	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-66 616	0
Elinstallationer	0	-33 418	0
Hiss	-185 000	-56 391	0
Huskropp utvändigt	0	-1 988	0
Tak	0	0	-17 500
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 956	0
Vattenskada	0	-143 103	0
	-248 000	-442 259	-72 500
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	-124 282	-100 000
VVS	-70 000	-65 098	0
Tak	-50 000	-274 492	0
	-320 000	-463 872	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-134 000	-98 850	-113 000
Värme	-609 000	-561 129	-601 000
Vatten	-97 000	-83 709	-104 000
Sophämtning/renhållning	-140 000	-111 911	-134 000
	-980 000	-855 599	-952 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-95 000	-95 549	-61 000
Kabel-TV	-43 000	-48 162	-41 000
	-138 000	-143 711	-102 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-149 238	-149 191	-138 000
	-149 238	-149 191	-138 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-6 000	-4 963	-11 000
Juridiska åtgärder	-54 000	-22 688	-54 000
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-20 750	-22 000
Föreningskostnader	-3 000	-1 469	-3 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-6 553	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 181	-2 000
Förvaltningsarvode	-106 000	-103 290	-102 000
Administration	-6 000	-4 371	-5 000
Korttidsinventarier	-15 000	-16 166	-50 000
Konsultarvode	-70 000	-24 260	0
Föreningsavgifter	-7 000	-12 674	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	0	-6 000
OBS konto	0	-1	0
	-303 000	-218 366	-262 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-96 000	-109 998	-95 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-29 793	-30 000
	-129 000	-142 791	-128 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-112 000	-111 268	-112 000
Förbättringar	-72 000	-56 055	-103 650
Markanläggning	-102 000	-101 488	-102 000
	-286 000	-268 811	-317 650
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 804 738	-3 011 167	-2 507 650
RÖRELSERESULTAT	-74 738	-191 897	171 350
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	618	0
Låneräntor	-139 000	-132 496	-139 000
Räntekostnader skattekonto	0	-24	0
Övriga räntekostnader	0	-3	0
	-139 000	-131 905	-139 000
RESULTAT	-213 738	-323 802	32 350