

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fatbursbrunnen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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

Styrelsen

Fredrik Apelqvist	Ledamot
Helene Beer	Ledamot
Hans Åke Gerhard Bodin	Ledamot
Mats Olof Eskils	Ledamot
Niklas Hallerheim	Ledamot
Eva Birgitta Marie Stenberg	Ledamot
Lena Stenberg	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fredrik Apelqvist, Helene Beer, Hans Åke Gerhard Bodin, Mats Olof Eskils, Niklas Hallerheim och Eva Birgitta Marie 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 2018-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
FATBURSBRUNNEN 14	1983	Stockholm
FATBURSBRUNNEN 15	1983	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

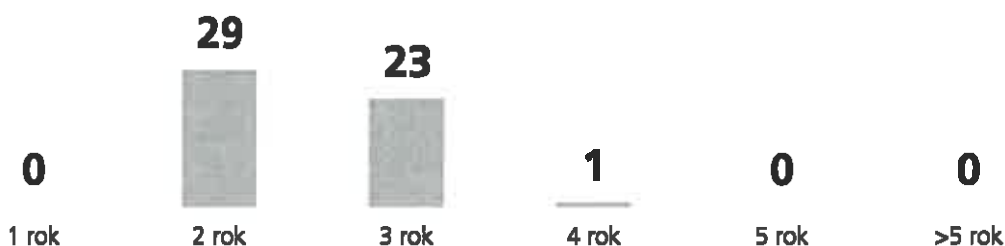
Fastigheterna bebyggdes 1892 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1969.

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 gårdhus 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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Reparation ventilationskanaler	2008	
Portar	2008	Nya portar i SW 10 och SW12
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	2019	
Målning och allmän uppfräschning av trapphus	2020	Projektering och upphandling sker under 2019

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

Föreningens ekonomi

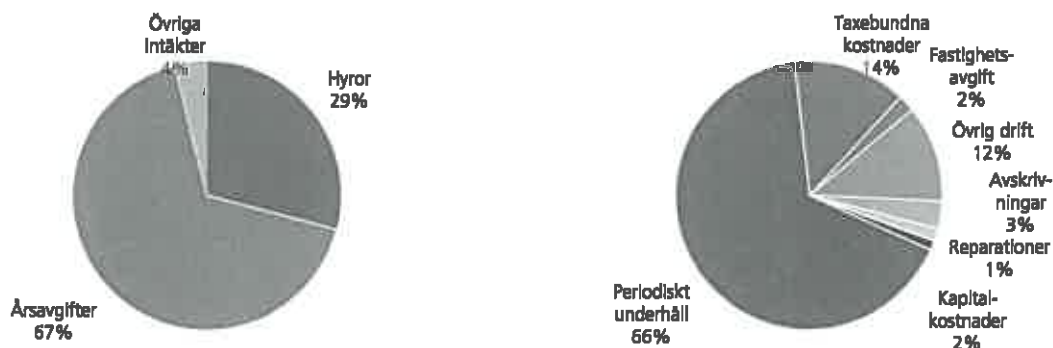
Föreningen har under året upptagit lån för finansiering av ny värmecentral och säkerhetsdörrar. Total nyupplåning 5.613.314 kr. Styrelsen beslöt även att se över bindningstiden för samtliga lån. Översynen resulterade i beslutet att binda räntorna på 4 år för 75% av lånen och låta 25% förbli till rörlig ränta. Räntan för bindningstid 4 år uppgår till 1,09 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 4 %.

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 892 442	1 588 985
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 687 367	2 499 791
Finansiella intäkter	87	69
Minskning kortfristiga fordringar	0	22 019
Ökning av långfristiga skulder	5 503 146	0
Ökning av kortfristiga skulder	591 952	0
	8 782 552	2 521 879
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 478 192	1 867 291
Finansiella kostnader	106 862	108 953
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 779 469	0
Ökning av kortfristiga fordringar	104 370	0
Minskning av långfristiga skulder	0	98 460
Minskning av kortfristiga skulder	0	143 718
	8 468 893	2 218 422
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 206 102	1 892 442
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	313 659	303 458

*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 1 337 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

Föreningen följer gällande underhållsplan och är nu ikapp efter att ha släpat något i genomförande. Dock har styrelsen beslutat tidigarelägga byte av lägenhetsdörrar till brandsäkerhetsklassade dörrar i förhållande till plan då detta har bedömts i högsta grad prioriterat såväl i genomförande och i tid. Föreningen har under året genomfört byte av trasiga spillvattenledningar i källarens bottenplatta (2 stycken) vilket var ett oplanerat underhållsarbete. I samband med bytet av avloppsstammar i bottenplattan installerades även 2 stycken s.k. rättgiljotiner på dessa stammar för att lösa den problematik med rättor som föreningen upplevt. Styrelsen har vidare genomfört byte av fjärrvärmeanläggning med tillhörande ledningar och ventiler för värme (i källare) samt byte av tryckstegringspump för inkommandevatten och byte av ledningar och ventiler för kall- och varmvatten i källare. Fjärrvärmeentreprenaden slutbesiktigades och godkändes den 29 augusti 2018. Föreningen kommer genomföra en vinterfallsbesiktning den 18 februari 2019 för att se hur anläggningen fungerar under vinterförhållanden. Avslutningsvis så genomförde föreningen ett byte av samtliga lägenhetsdörrar (förutom 6 st. på vindsvåningarna vilka redan har bedömts inneha rätt brandklassning) samt dörrar till el-centraler och förråd på våningsplan till brand- och säkerhetsdörrar med nödvändig klassning för respektive dörrtyp. Den sistnämnda entreprenaden kommer att slutbesiktigas den 25 januari 2019.

Styrelsen har budgeterat för och planerar att genomföra brandskyddskontroll, sotning, OVK och energideklaration under vårvintern 2019. Dessa är något försenade men detta beror på att av Stockholm stad upphandlad skorstensfejare inte har haft möjlighet att utföra dessa åtgärder under hösten/vintern 2018. Energideklarationen är avhängig att OVK är genomförd och planeras därför in i anslutning till densamma. Styrelsen har vidare budgeterat för utförande av ny underhållsplan för föreningens fastigheter och anläggningar. Detta eftersom den tidigare bedöms som obsolet och inte fungerar som ett långsiktigt budgetstöd till föreningens styrelse.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	406	390	390	390
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 309	2 273	2 249	2 247
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 713	1 474	1 496	1 405
Elkostnad/m ² totalyta	27	23	21	20
Värmekostnad/m ² totalyta	122	121	123	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	22	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	23	23	26
Soliditet (%)	24	54	52	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 120	315	-486	254
Nettoomsättning (tkr)	2 581	2 500	2 491	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	658 573	346 683	-34 793	346 683
S:a bundet eget kapital	10 043 568	346 683	-34 793	9 731 678
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 838 515	-346 683	350 251	-1 842 083
Årets resultat	-4 120 351	-4 120 351	-315 458	315 458
S:a ansamlad förlust	-5 958 866	-4 467 034	34 793	-1 526 625
S:a eget kapital	4 084 702	-4 120 351	0	8 205 053

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 120 351
balanserat resultat före reservering till fond	-1 491 832
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-346 683
summa balanserat resultat	-5 958 866

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

658 573
-5 300 293

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 581 092	2 499 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 275	0
Summa rörelseintäkter		2 687 367	2 499 791
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 053 729	-1 515 217
Övriga externa kostnader	Not 5	-295 473	-278 217
Personalkostnader	Not 6	-128 990	-73 856
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-222 751	-208 159
Summa rörelsekostnader		-6 700 943	-2 075 449
RÖRELSERESULTAT		-4 013 576	424 342
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 862	-108 953
Summa finansiella poster		-106 775	-108 884
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 120 351	315 458
ÅRETS RESULTAT		-4 120 351	315 458

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 953 659	13 176 410
Pågående byggnation	Not 9	1 779 469	0
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 733 128	13 176 410
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra lånfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 735 928	13 179 210
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		105 737	201
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	2 288 799	1 976 305
Summa kortfristiga fordringar		2 394 536	1 976 506
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		0	0
Summa kassa och bank		0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 394 536	1 976 506
SUMMA TILLGÅNGAR		17 130 464	15 155 717

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 384 995	9 384 995
Fond för yttre underhåll	Not 14	658 573	346 683
Summa bundet eget kapital		10 043 568	9 731 678
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 838 515	-1 842 083
Årets resultat		-4 120 351	315 458
Summa fritt eget kapital		-5 958 866	-1 526 625
SUMMA EGET KAPITAL		4 084 702	8 205 053
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	11 977 506	6 437 456
Summa långfristiga skulder		11 977 506	6 437 456
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	66 556	103 460
Leverantörsskulder		423 427	138 712
Övriga skulder		138 180	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	440 093	271 036
Summa kortfristiga skulder		1 068 256	513 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 130 464	15 155 717

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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100	100
Balkong/terrass	30	30
Markanläggning	25	25

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 800 724	1 731 466
Hyror lokaler	780 331	768 303
Öresutjämnin	37	22
	2 581 092	2 499 791

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	105 737	0
Övriga intäkter	538	0
	106 275	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	57 528	57 432
	Fastighetskötsel beställning	5 434	5 421
	Snöröjning/sandning	12 000	11 313
	Städning entreprenad	122 100	122 100
	Mattvätt/Hyrmattor	10 112	9 812
	Hissbesiktning	5 125	4 975
	Myndighetstillsyn	0	1 350
	Gemensamma utrymmen	26 062	1 526
	Gård	5 230	4 170
	Serviceavtal	6 625	19 367
	Förbrukningsmateriel	10 483	15 623
	Brandskydd	601	602
	Fordon	631	754
		261 929	254 445
	Reparationer		
	Lås	6 838	21 955
	VVS	15 373	12 678
	Elinstallationer	2 000	2 576
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 012
	Hiss	24 365	893
	Tak	0	1 863
	Fasad	0	10 413
	Skador/klotter/skadegörelse	15 976	21 839
	Vattenskada	10 259	3 049
		74 810	78 278
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 779 469	0
	Tvättstuga	48 190	34 793
	VVS	260 801	0
	Värmeanläggning	2 436 052	0
		4 524 512	34 793
	Taxebundna kostnader		
	El	128 490	107 748
	Värme	584 836	576 368
	Vatten	96 965	103 003
	Sophämtning/renhållning	134 013	128 459
		944 304	915 578
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 897	57 694
	Kabel-TV	39 805	39 124
		111 702	96 818
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	136 471	135 305
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 053 729	1 515 217

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	2 616	10 038
	Juridiska åtgärder	22 188	12 450
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	20 375
	Föreningskostnader	1 000	2 028
	Styrelseomkostnader	6 800	6 500
	Fritids- och trivselkostnader	904	1 689
	Förvaltningsarvode	100 143	96 506
	Administration	6 910	4 783
	Korttidsinventarier	4 993	6 838
	Konsultarvode	116 813	111 250
	Föreningsavgifter	6 601	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 880	5 760
		295 473	278 217

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	97 999	57 999
	Sociala kostnader	26 188	15 857
	Övriga personalkostnader	4 803	0
		128 990	73 856

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	111 268	111 268
	Förbättringar	9 995	-4 598
	Markanläggning	101 488	101 488
		222 751	208 159

Ⓢ

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 097 511	20 097 511
	Utgående anskaffningsvärde	20 097 511	20 097 511
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 921 100	-6 712 942
	Årets avskrivningar enligt plan	-222 751	-208 159
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 143 852	-6 921 100
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 953 659	13 176 410
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 532 115	5 532 115
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 149 000	45 149 000
	Taxeringsvärde mark	70 412 000	70 412 000
		115 561 000	115 561 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	109 000 000	109 000 000
	Lokaler	6 561 000	6 561 000
		115 561 000	115 561 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	1 779 469	0
		1 779 469	0

Not 10	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	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

Not 11	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	4 338	4 338
	Skattefordran	78 359	79 525
	Klientmedel hos SBC	2 206 102	1 892 442
		2 288 799	1 976 305
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	346 683	33 380
	Reservering enligt stadgar	346 683	346 683
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-34 793	-33 380
	Vid årets slut	658 573	346 683



Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,950 %	358 334	362 282	2019-01-16
Handelsbanken	0,950 %	965 000	975 000	2019-01-03
Handelsbanken	0,950 %	965 000	975 000	2019-01-03
Handelsbanken	0,950 %	1 174 887	1 187 871	2019-02-04
Handelsbanken	0,950 %	704 002	711 490	2019-02-04
Handelsbanken	0,950 %	463 050	467 950	2109-02-04
Handelsbanken	0,950 %	297 683	300 823	2019-01-04
Handelsbanken	0,950 %	1 053 360	1 083 000	2019-03-04
Handelsbanken	1,150 %	462 500	477 500	2022-12-01
Handelsbanken	1,130 %	1 371 728	0	2022-12-01
Handelsbanken	1,090 %	1 500 000	0	2022-09-30
Handelsbanken	1,090 %	1 500 000	0	2022-09-30
Handelsbanken	1,130 %	1 228 518	0	2022-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		12 044 062	6 540 916	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-66 556	-103 460	
		11 977 506	6 437 456	


Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 711 282 kronor.

e

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 451 000	9 111 500

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	83 000	58 000
	Sociala avgifter	26 100	18 223
	Ränta	19 543	17 380
	Avgifter och hyror	311 450	177 433
		440 093	271 036

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har budgeterat och kommer att genomföra brandskyddskontroll, sotning, OVK och energideklaration under vårvintern 2019. Styrelsen har vidare budgeterat för utförande av ny underhållsplan för föreningens fastigheter och anläggningar under 2019. 

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 13 / 2 2019



Fredrik Apelqvist
Ledamot



Helene Beer
Ledamot



Hans Åke Gerhard Bodin
Ledamot



Mats Olof Eskils
Ledamot



Niklas Hallerheim
Ledamot



Eva Birgitta Marie Stenberg
Ledamot



Lena Stenberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/3 - 2019



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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopl, 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 bristerna i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 revisions sed 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 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 29/3 - 2019



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Rolf Hansson
Av föreningen vald revisor