

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fatbursbrunnen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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

Agneta Bernheim	Ordförande
Staffan Alfvén	Ledamot
Erik Björklund	Ledamot
Hans Bodin	Ledamot
Håkan Bravinger	Ledamot
Henrik Cars	Ledamot
Thomas Melen	Ledamot

Per-Ola Joakim Nordberg Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision i Sverige AB
Göran Holmqvist	Ordinarie Intern	

Valberedning

Petra Gröminge
Olof Ståhl

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

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

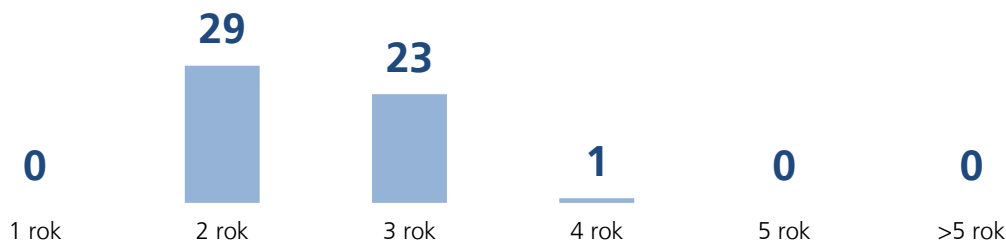
Fastigheterna bebyggdes 1892 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 777 m², varav 4 439 m² utgör boyta 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	2021-07-01 till 2024-06-30
Bemanningsföretag	232 m ²	2023-01-01 till 2023-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övrigt

Kommentar

i källaren; föreningslokal, cykelrum
samt särskilt rum för skötsel av
cyklar m.m.

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.
Underhållsplanen uppdaterades pågående 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Service balkonger	2022	
Nya hissar	2021	Hiss i MP 13 prio ett
Takarbeten	2021 - 2022	Enl taköversyn 2019
Installation av fiber	2021 - 2022	
Stamspolning	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
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	2023	
Takvärme	2023	
Ventilation	2023-2024	People provide
Hiss	2023-2025	Sw 10 , Sw 12, Hög 60

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV	Tele 2
Internet uppkopplingstyp	Bahnhof
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
Avtal snöskottning	Fältets plåt AB
Takvärme	Trygga tak

Föreningens ekonomi

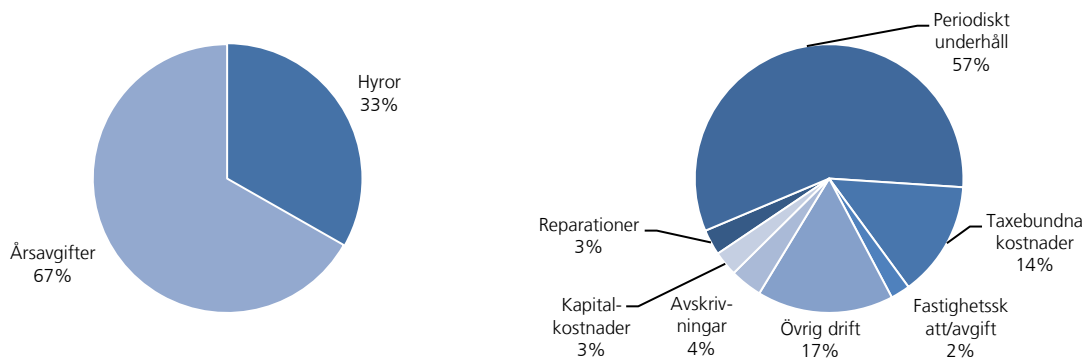
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 20 %.

Föreningen tillämpar det strikta K2 regelverket som innebär att inga underhållskostnader kan aktiveras som tillgångar vilket medför ett stort underskott i årsredovisningen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 461 133	1 736 424
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 974 347	2 941 082
Finansiella intäkter	4 797	688
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 892
Ökning av långfristiga skulder	0	8 878 376
Ökning av kortfristiga skulder	0	241 307
	2 979 144	12 063 345
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 879 901	7 200 416
Finansiella kostnader	217 417	138 220
Ökning av kortfristiga fordringar	11 706	0
Minskning av långfristiga skulder	126 436	0
Minskning av kortfristiga skulder	661 758	0
	7 897 218	7 338 636
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 543 059	6 461 133
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-4 918 074	4 724 709

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört en takrenovering, gjort arbeten på terrasser och installerat fiber.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st

Överlåtelse under året: 3 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: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	446	446	406	406
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 918	2 841	2 834	2 793
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 630	4 658	2 658	2 686
Elkostnad/m ² totalyta	33	23	16	21
Värmekostnad/m ² totalyta	123	120	103	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	23	22	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	29	28	28
Soliditet (%)	0	0	20	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 403	-4 681	-610	-324
Nettoomsättning (tkr)	2 974	2 941	2 759	2 745

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	630 726	630 726	-454 863	454 863
S:a bundet eget kapital	10 015 721	630 726	-454 863	9 839 858
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 545 780	-630 726	-4 226 424	-6 688 630
Årets resultat	-4 402 595	-4 402 595	4 681 287	-4 681 287
S:a fritt eget kapital	-15 948 375	-5 033 321	454 863	-11 369 917
S:a eget kapital	-5 932 654	-4 402 595	0	-1 530 059

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 402 595
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 915 054
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-630 726
summa balanserat resultat	-15 948 375

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

630 726
-15 317 649

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 974 347	2 941 082
Summa rörelseintäkter		2 974 347	2 941 082
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-6 358 302	-6 705 898
Övriga externa kostnader	Not 4	-427 645	-456 093
Personalkostnader	Not 5	-93 954	-38 425
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-284 421	-284 421
Summa rörelsekostnader		-7 164 322	-7 484 837
RÖRELSERESULTAT		-4 189 975	-4 543 755
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 797	688
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 417	-138 220
Summa finansiella poster		-212 620	-137 532
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 402 595	-4 681 287
ÅRETS RESULTAT		-4 402 595	-4 681 287

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,14	13 704 710	13 989 131
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 704 710	13 989 131
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 707 510	13 991 931
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		32 664	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 596 021	6 535 053
Summa kortfristiga fordringar		1 628 685	6 535 053
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 628 685	6 535 053
SUMMA TILLGÅNGAR		15 336 195	20 526 984

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 384 995	9 384 995
Fond för yttre underhåll	Not 12	630 726	454 863
Summa bundet eget kapital		10 015 721	9 839 858
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 545 780	-6 688 630
Årets resultat		-4 402 595	-4 681 287
Summa fritt eget kapital		-15 948 375	-11 369 917
SUMMA EGET KAPITAL		-5 932 654	-1 530 059
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 200 000	10 127 706
Summa långfristiga skulder		7 200 000	10 127 706
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 352 249	10 550 979
Leverantörsskulder		127 943	799 938
Övriga skulder		147 629	136 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	441 028	441 501
Summa kortfristiga skulder		14 068 849	11 929 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 336 195	20 526 984

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Markanläggning	25 år	25 år
Port/Säkerhetsdörrar	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 980 797	1 980 797
Hyror lokaler	986 313	960 308
Överlåtelse/pantsättning	7 245	0
Öresutjämning	-8	-23
	2 974 347	2 941 082

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	20 875	13 800
	Städning entreprenad	138 494	126 975
	Städning enligt beställning	40 575	1 125
	Mattvätt/Hyrmattor	11 531	10 824
	Hissbesiktning	7 925	5 550
	Gemensamma utrymmen	2 628	1 198
	Sophantering	5 226	0
	Gård	6 828	1 462
	Serviceavtal	37 175	28 900
	Förbrukningsmateriel	10 643	17 221
	Störningsjour och larm	0	2 737
	Fordon	848	2 579
		282 747	212 371
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	32 944
	Lås	2 145	20 015
	VVS	38 511	30 374
	Värmeanläggning/undercentral	2 369	0
	Ventilation	0	21 969
	Elinstallationer	99 902	27 260
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 198	1 325
	Hiss	27 913	9 435
	Tak	0	29 753
	Skador/klotter/skadegörelse	55 882	47 486
		230 919	220 561
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 890 664
	VVS	0	242 500
	Ventilation	125 704	0
	Hiss	0	432 273
	Tak	3 816 000	1 783 426
	Fasad	0	643 613
	Fönster	222 500	0
	Balkonger/altaner	46 250	0
	Mark/gård/utemiljö	25 438	0
		4 235 892	4 992 476
	Taxebundna kostnader		
	El	157 016	109 900
	Värme	589 000	575 009
	Vatten	118 853	111 673
	Sophämtning/renhållning	162 153	181 995
		1 027 022	978 577
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	109 772	103 562
	Kabel-TV	33 251	42 294
	Bredband	265 772	2 520
		408 795	148 376
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	172 927	153 537
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 358 302	6 705 898

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 667	1 250
	Tele- och datakommunikation	6 796	9 223
	Juridiska åtgärder	139 955	8 594
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 750	21 125
	Föreningskostnader	1 254	1 238
	Fritids- och trivselkostnader	3 590	1 599
	Förvaltningsarvode	109 546	107 176
	Administration	18 638	83 380
	Konsultarvode	115 738	135 007
	Föreningsavgifter	6 711	6 542
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 180
	Övriga driftskostnader	0	68 000
	OBS konto	0	6 779
		427 645	456 093
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	68 000	47 498
	Sociala kostnader	25 954	-9 073
		93 954	38 425
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	111 268	111 268
	Förbättringar	71 665	71 665
	Markanläggning	101 488	101 488
		284 421	284 421

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 970 636	21 970 636
	Utgående anskaffningsvärde	21 970 636	21 970 636
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 981 505	-7 697 084
	Årets avskrivningar enligt plan	-284 421	-284 421
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 265 926	-7 981 505
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 704 710	13 989 131
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 532 115	5 532 115
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 200 000	51 840 000
	Taxeringsvärde mark	142 042 000	99 781 000
		210 242 000	151 621 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	201 000 000	144 000 000
	Lokaler	9 242 000	7 621 000
		210 242 000	151 621 000
Not 8	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 288	39 288
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 288	39 288
	Akkumulerade 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 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	11 059	10 966
	Skattefordran	41 903	61 293
	Klientmedel hos SBC	648 361	5 410 660
	Fordringar	0	1 661
	Räntekonto hos SBC	894 698	1 050 473
		1 596 021	6 535 053
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	454 863	445 854
	Reservering enligt stadgar	630 726	454 863
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-454 863	-445 854
	Vid årets slut	630 726	454 863

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,120 %	1 127 706	1 139 422	2023-01-30
Handelsbanken	2,760 %	342 542	346 490	2023-01-19
Handelsbanken	3,230 %	924 004	936 034	2023-03-30
Handelsbanken	2,760 %	443 450	448 350	2023-02-10
Handelsbanken	2,760 %	285 123	288 263	2023-01-09
Handelsbanken	3,230 %	924 004	936 034	2023-03-30
Handelsbanken	2,760 %	674 050	681 538	2023-02-10
Handelsbanken	3,260 %	1 440 000	1 455 000	2023-03-30
Handelsbanken	3,260 %	1 440 000	1 455 000	2023-03-30
Handelsbanken	3,230 %	1 179 382	1 191 666	2023-03-01
Handelsbanken	3,230 %	1 316 864	1 330 580	2023-03-01
Handelsbanken	3,230 %	444 004	448 628	2023-03-01
Handelsbanken	3,260 %	1 011 120	1 021 680	2023-03-07
Handelsbanken	0,500 %	900 000	900 000	2023-06-30
Handelsbanken	0,600 %	1 800 000	1 800 000	2024-06-30
Handelsbanken	0,840 %	1 800 000	1 800 000	2026-06-30
Handelsbanken	0,840 %	1 800 000	1 800 000	2026-06-30
Handelsbanken	0,610 %	900 000	900 000	2023-12-30
Handelsbanken	0,770 %	1 800 000	1 800 000	2024-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		20 552 249	20 678 685	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 352 249	-10 550 979	
		7 200 000	10 127 706	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 920 069 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	20 716 529	20 716 529

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	7 334	46 334
Sociala avgifter	2 304	0
Ränta	24 087	20 754
Avgifter och hyror	407 303	374 413
	441 028	441 501

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Omförhandla hyror för People provide och Hudvårdsföretaget under 2023.

Åtgärda ventilationen hos People Provide.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Agneta Bernheim
Ordförande

Staffan Alfvén
Ledamot

Erik Björklund
Ledamot

Hans Bodin
Ledamot

Håkan Bravinger
Ledamot

Henrik Cars
Ledamot

Thomas Melen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Adnin Ali
Extern revisor

Göran Holmqvist
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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Göran Holmqvist
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se