

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fatbursbrunnen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 att läsa om 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 2006-12-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Eha Arg	Ledamot
Hans Åke Gerhard Bodin	Ledamot
Ulf Patrik Einarsson	Ledamot
Mats Olof Eskils	Ledamot
Sune Niklas Hallerheim	Ledamot
Bo Jesper Olsson	Ledamot
Eva Birgitta Marie Stenberg	Ledamot

Anna Maria Ekstedt Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans Åke Gerhard Bodin, Anna Maria Ekstedt, Mats Olof Eskils, Sune Niklas Hallerheim, Bo Jesper Olsson och Eva Birgitta Marie Stenberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden. 

Revisorer

Jörgen Götehed
Pia Andersson
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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19.

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

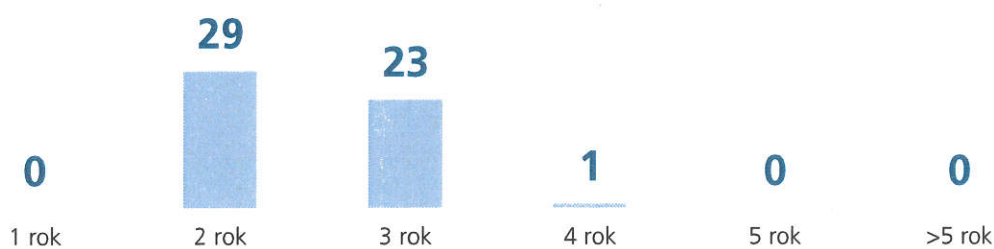
Fastigheterna bebyggdes 1892 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1969.

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	2015-07-01 till 2018-06-30
Revisionsbyrå	232 m ²	2013-12-13 till 2018-12-31

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
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	
Byte av värmesystem med tillhörande underhåll	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	JENSEN Drift & Underhåll AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Bsis

Föreningens ekonomi

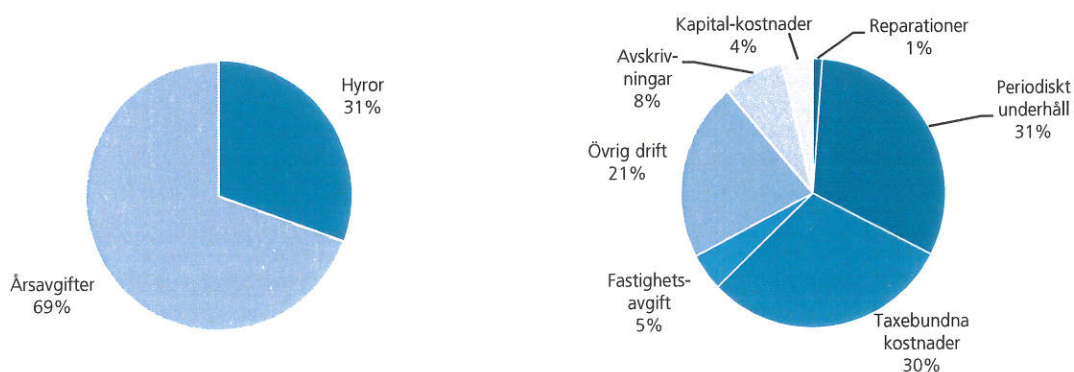
Med anledning av det omfattande målningsarbetet under 2016 beslutade styrelsen att uppta ett lån med 500.000 kr till rörlig ränta.

Målningsarbetet omfattade samtliga fönster utvändigt. Total kostnad 866 874 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 422 526	1 595 471
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 491 484	2 491 767
Finansiella intäkter	1 017	1 088
Ökning av långfristiga skulder	404 040	0
Ökning av kortfristiga skulder	31 544	0
	2 928 085	2 492 855
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 641 121	1 883 405
Finansiella kostnader	110 906	126 016
Ökning av kortfristiga fordringar	9 600	1 812
Minskning av långfristiga skulder	0	566 110
Minskning av kortfristiga skulder	0	88 457
	2 761 627	2 665 800
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 588 985	1 422 526
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	166 458	-172 945

*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 1 268 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 har i enlighet med vår underhållsplan genomfört ommålning av fönster utvändigt i hela fastigheten samt vissa mindre snickeriarbeten på fönsterkarmar som bedömts som fuktskadade. Vidare har styrelsen fattat ett tilläggsbeslut att måla om samtliga fönsterbleck på nedervåning ut mot gata då dessa bedömdes som slitna och då kostnaden för detta bedömdes vara försumbar. Totalkostnaden för målningsentreprenaden slutade på 866 874 kronor.

Under oktober månad 2016 så inträffade en vattenskada i en medlemslägenhet som fick den konsekvensen att den även drabbade en av hyreslokalerna i fastigheten. Styrelsen kopplade in vårt försäkringsbolag som bedömt att denna skada skall regleras av föreningens fastighetsförsäkring då skadeorsaken var ett brott på en trycksatt vattenledning. Föreningen har därför belastats med en oförutsedd kostnad i form av en självrisk, totalt uppgående till 44.300 kronor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	390	390	390	390
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 249	2 247	2 249	2 258
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 496	1 405	1 532	1 272
Elkostnad/m ² totalyta	21	20	19	26
Värmekostnad/m ² totalyta	123	115	99	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	26	37	39
Soliditet (%)	52	55	52	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-486	254	-1 144	-92
Nettoomsättning (tkr)	2 491	2 491	2 476	2 495

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	33 380	33 380	-33 380	33 380
S:a bundet eget kapital	9 418 375	33 380	-33 380	9 418 375
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 042 663	-33 380	287 842	-1 297 125
Årets resultat	-486 117	-486 117	-254 462	254 462
S:a ansamlad förlust	-1 528 780	-519 497	33 380	-1 042 663
S:a eget kapital	7 889 595	-486 117	0	8 375 712

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-486 117
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 009 283
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-33 380
summa balanserat resultat	-1 528 780

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

33 380
-1 495 400

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 491 484	2 490 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	875
Summa rörelseintäkter		2 491 484	2 491 767
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 386 767	-1 621 376
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 372	-186 099
Personalkostnader	Not 6	-78 981	-75 930
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-226 592	-228 971
Summa rörelsekostnader		-2 867 712	-2 112 377
RÖRELSERESULTAT		-376 228	379 390
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 017	1 088
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 906	-126 016
Summa finansiella poster		-109 889	-124 928
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-486 117	254 462
ÅRETS RESULTAT		-486 117	254 462

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 384 569	13 611 161
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 384 569	13 611 161
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 387 369	13 613 961
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		201	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 694 719	1 515 956
Summa kortfristiga fordringar		1 694 920	1 515 956
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		148	3 053
Summa kassa och bank		148	3 053
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 695 068	1 519 009
SUMMA TILLGÅNGAR		15 082 437	15 132 970

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 384 995	9 384 995
Fond för yttre underhåll	Not 12	33 380	33 380
Summa bundet eget kapital		9 418 375	9 418 375
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 042 663	-1 297 125
Årets resultat		-486 117	254 462
Summa fritt eget kapital		-1 528 780	-1 042 663
SUMMA EGET KAPITAL		7 889 595	8 375 712
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 535 916	6 146 876
Summa långfristiga skulder		6 535 916	6 146 876
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	103 460	88 460
Leverantörsskulder		151 810	146 515
Skatteskulder		19 530	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	382 126	375 407
Summa kortfristiga skulder		656 926	610 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 082 437	15 132 970

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Markanläggning	25 år	25 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
Årsavgifter	1 731 466	1 731 466
Hyror lokaler	760 009	759 405
Öresutjämning	9	21
	2 491 484	2 490 892

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
Övriga intäkter	0	875
	0	875

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
Fastighetskostnader			
	Fastighetskötsel entreprenad	52 250	52 250
	Fastighetskötsel beställning	3 162	5 723
	Snöröjning/sandning	11 250	34 266
	Städning entreprenad	122 100	57 734
	Mattvätt/Hyrmattor	9 632	9 291
	Hissbesiktning	4 875	4 750
	Gemensamma utrymmen	13 539	1 177
	Gård	9 029	10 218
	Serviceavtal	18 000	13 250
	Förbrukningsmateriel	11 412	18 686
		255 248	207 345
Reparationer			
	Lokaler	0	577
	Tvättstuga	5 945	0
	Lås	2 517	22 542
	VVS	0	4 288
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 100
	Elinstallationer	2 685	3 656
	Hiss	13 788	0
	Tak	2 713	8 731
	Fasad	0	1 534
	Skador/klotter/skadegörelse	5 243	10 730
		32 890	55 158
Periodiskt underhåll			
	Tvättstuga	67 500	0
	VVS	0	41 890
	Värmeanläggning	0	43 375
	Ventilation	0	31 310
	Hiss	0	22 500
	Tak	0	15 000
	Fasad	0	160 510
	Fönster	866 874	0
		934 374	314 585
Taxebundna kostnader			
	El	100 313	96 327
	Värme	587 059	551 053
	Vatten	87 584	83 214
	Sophämtning/renhållning	109 941	100 298
	Grovsopor	16 132	12 587
		901 029	843 479
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	46 504	41 278
	Självrisk	44 300	0
	Kabel-TV	38 345	37 510
		129 149	78 788
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	134 077	122 022
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 386 767	1 621 376 

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	7 558	7 484
	Juridiska åtgärder	21 194	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 875	19 375
	Föreningskostnader	1 975	2 759
	Styrelseomkostnader	5 000	4 970
	Fritids- och trivselkostnader	2 534	1 469
	Förvaltningsarvode	93 931	90 252
	Administration	3 379	4 375
	Korttidsinventarier	999	26 172
	Konsultarvode	6 737	17 054
	Föreningsavgifter	6 430	6 430
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 760	5 760
		175 372	186 099

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	62 150	60 500
	Sociala kostnader	16 831	15 430
		78 981	75 930

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	111 268	111 268
	Förbättringar	13 836	16 215
	Markanläggning	101 488	101 488
		226 592	228 971

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 097 511	20 097 511
	Utgående anskaffningsvärde	20 097 511	20 097 511
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 486 350	-6 257 378
	Årets avskrivningar enligt plan	-226 592	-228 971
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 712 942	-6 486 350
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 384 569	13 611 161
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 532 115	5 532 115
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 149 000	45 780 000
	Taxeringsvärde mark	70 412 000	53 956 000
		115 561 000	99 736 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	109 000 000	94 000 000
	Lokaler	6 561 000	5 736 000
		115 561 000	99 736 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	204 225	204 225
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	204 225	204 225
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-204 225	-204 225
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-204 225	-204 225
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	4 336	3 629
	Skattefordran	101 546	92 854
	Klientmedel hos SBC	1 588 837	1 419 473
		1 694 719	1 515 956
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	33 380	33 380
	Reservering enligt stadgar	33 380	33 380
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-33 380	-33 380
	Vid årets slut	33 380	33 380

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,650 %	366 230	370 178	Rörligt
	Handelsbanken	1,650 %	982 500	992 500	2017-03-30
	Handelsbanken	1,650 %	982 500	992 500	2017-03-30
	Handelsbanken	1,650 %	1 200 855	1 213 839	Rörligt
	Handelsbanken	1,650 %	718 978	726 466	Rörligt
	Handelsbanken	1,650 %	472 850	477 750	Rörligt
	Handelsbanken	1,650 %	303 963	307 103	Rörligt
	Handelsbanken	1,730 %	1 119 000	1 155 000	2018-09-01
	Handelsbanken	1,500 %	492 500	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		6 639 376	6 235 336	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-103 460	-88 460	
			6 535 916	6 146 876	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 122 046 kr. 

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 557 000	11 557 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av värmesystem ><

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	58 000	58 000
Sociala avgifter	18 223	18 224
Ränta	9 685	9 097
Förutbetalda avgifter och hyror	296 218	290 086
	355 126	375 407
	382 126	375 407

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20 / 4 2017


Eha Arg
Ledamot


Hans Åke Gerhard Bodin
Ledamot


Ulf Patrik Einarsson
Ledamot



Mats Olof Eskils
Ledamot


Sune Niklas Hallerheim
Ledamot


Bo Jesper Olsson
Ledamot


Eva Birgitta Marie Stenberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2017


Jörgen Götehed
Extern revisor


Rolf Hansson
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fatbursbrunnen 1 för år 2016.

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 2016 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 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 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 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 revisionsssed 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Bostadsrättsföreningen Fatbursbrunnen 1 för år 2016 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god 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 8 maj 2017



Jörgen Götehed
BoRevision AB



Rolf Hansson
Förtroendevald revisor