



Org Nr: 702002-8192

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm**

Org.nr: 702002-8192

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Fatbursbrunnen 3 och 12 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|---------------|-------|-------|
| Bostadsrätter | 65 | 4 221 |
| Lokaler | 4 | 81 |

Föreningens fastigheter är byggda 1884 värdeår 1969 respektive 1983.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 5 %.

Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|-----------|-------------|----------|
| Inom 5 år | Stammar | Stambyte |

Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|-----------|-------------------|---|
| 2017 | Stammar | Stamspolning |
| 2016-2017 | Trapphus | Renovering |
| 2013-2014 | Fasad och fönster | Fasad och fönsterrenovering |
| 2010-2011 | Tak | Omläggning och renovering |
| 2010 | El | Individaella mätare för debitering av el till medlemmarna |

Övriga väsentliga händelser

Under 2019 hade vi extrastämman i föreningen. Där fick styrelsen stämmans mandat med att gå vidare i att sälja delar av föreningens fasta tillgångar. Detta med syfte att minska föreningens framtida behov av att lånefinansiera det stundande stambytet. Här fick styrelsen tydligt mandat i vad majoriteten av föreningen kan tänka sig av avyttra. Detta utredningsarbete har varit styrelsens fokus under 2019. Nu är processerna igång och några lokaler har fått attraktiva bud. Föreningen har också genom styrelsens arbete fått sänkta kostnader genom ett aktivt arbete i att omförhandla flera avtal med våra leverantörer. Vidare har Trädgårdgruppen effektiviserat sitt arbete och därmed dragit ner på sina kostnader.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Vid stämman deltog 42 medlemmar varav 6 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Ted Hesselbom
Lars Lindskog
Lisa Simonsson Claréus
John Tetteris
Arash Bigloo
Torbjörn Malm
Emma Sundin

Roll

Ordförande
Vice ordförande & Fastighetsansvarig, Ledamot
Sekreterare och informationsansvarig, Ledamot
Sekreterare och informationsansvarig, Ledamot
Ekonomiansvarig, Ledamot
Fastighetsansvarig, Ledamot
HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Arash Bigloo, Lars Lindskog och Ted Hesselbom.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten och 1 arbetsmöte.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Arash Bigloo, Ted Hesselbom, Lars Lindskog och Lisa Simonsson Claréus.

Revisorer

| | |
|----------------|-------------------------|
| Gunilla Agné | Föreningsvald ordinarie |
| Henric Norrbom | Föreningsvald suppleant |
| Adnin Ali | BoRevision AB |

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Ted Hesselbom.

Valberedning

Valberedningen består av Lina Westin (sammankallande), Sanna Lindberg och Margit Hellman.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker. Styrelsen representerar väl den bredd och stora spann av olika åsikter om hur man sköter en förening ekonomisk. Vi har en ständigt levande dialog om att spara för framtiden eller investera i förädlade av föreningens egendomar. Måttfullt och progressivt tänkande ger föreningen en långsiktigt balanserad ekonomi.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt. Det senaste året har styrelsen gjort ett märkbart arbete med förbättringsåtgärder för att ha de mest hållbara avtalen med leverantörer. Med positiva försök till mer miljöhänsyn försöker vi påverka fler medlemmar i föreningen att agera miljömedvetet.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet. Arbetet handlar om att tillgodose allas olika behov inom föreningen. Vi har gemensamma utrymmen anpassade för barn och deras familjer lika mycket som äldre medlemmar, singlar och par. Ungdomar som vill fest och hundägare som är morgonpigga. Föreningen vill skapa en trygg miljö som passar många olika behov samtidigt och tillsammans. Barnbibliotek, mysiga oaser i vår trädgård, bastu, övernattningslägenhet och festvåning för barnkalas eller 70-årsfest.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 98 (97) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 3 (8) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

e



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm | 763 | 735 | 735 |
| Totala Intäkter kr/kvm | 832 | 813 | 799 |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 277 | 216 | 60 |
| Belåning, kr/kvm | 5 204 | 5 647 | 5 722 |
| Räntekänslighet | 7% | 8% | 8% |
| Drift och underhåll kr/kvm | 453 | 506 | 644 |
| Energikostnader kr/kvm | 176 | 192 | 182 |

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

| Övriga nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 3 578 | 3 498 | 3 435 |
| Resultat efter finansiella poster | -547 | -870 | -334 |
| Soliditet | 6% | 7% | 10% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

e

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm****Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

| | | |
|-----------------------|---|------------------|
| Rörelseintäkter | | 3 577 722 |
| Rörelsekostnader | - | 3 904 248 |
| Finansiella poster | - | 220 591 |
| Årets resultat | | -547 117 |
| Planerat underhåll | + | 10 150 |
| Avskrivningar | + | 1 728 647 |
| Årets sparande | | 1 191 680 |

Årets sparande per kvm total yta **277**

Förändring eget kapital

| | Insatser | Balkong fond | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|-----------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 814 900 | 130 984 | 3 102 440 | -1 186 314 | -869 563 |
| Reservering till fond 2019 | | 5 513 | 349 000 | -349 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2019 | | | -10 150 | 10 150 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | -869 563 | 869 563 |
| Upplåtelse lägenheter | | | | | |
| Årets resultat | | | | | -547 117 |
| Belopp vid årets slut | 814 900 | 136 497 | 3 441 290 | -2 394 727 | -547 117 |

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 394 727 |
| Årets resultat | -547 117 |
| | -2 941 844 |

Styrelsens disposition

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 055 877 |
| Årets resultat | -547 117 |
| Reservering till underhållsfond | -349 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 10 150 |
| Summa till stämmans förfogande | -2 941 844 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -2 941 844 |
|-------------------------|-------------------|

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm**

| Resultaträkning | | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 3 577 722 | 3 497 513 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -1 948 013 | -2 176 251 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -145 342 | -122 565 |
| Planerat underhåll | | -10 150 | -59 946 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -72 097 | -75 869 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 728 647 | -1 736 715 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 904 248 | -4 171 347 |
| Rörelseresultat | | -326 526 | -673 834 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 1 204 | 1 696 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -221 795 | -197 425 |
| Summa finansiella poster | | -220 591 | -195 729 |
| Årets resultat | | -547 117 | -869 563 |

e

**HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

| | | |
|-------|-------------------|-------------------|
| Not 7 | <u>23 349 616</u> | <u>25 078 263</u> |
| | 23 349 616 | 25 078 263 |

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|-------|------------|------------|
| Not 8 | <u>500</u> | <u>500</u> |
| | 500 | 500 |

Summa anläggningstillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| <u>23 350 116</u> | <u>25 078 763</u> |
|-------------------|-------------------|

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

| | |
|-------|-------|
| 7 523 | 7 143 |
|-------|-------|

Avräkningskonto HSB Stockholm

| | |
|---------|-----------|
| 893 814 | 1 469 722 |
|---------|-----------|

Övriga fordringar

| | | |
|-------|--------|--------|
| Not 9 | 43 086 | 43 086 |
|-------|--------|--------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|--------|---------------|---------------|
| Not 10 | <u>85 343</u> | <u>62 023</u> |
| | 1 029 766 | 1 581 974 |

Kortfristiga placeringar

| | | |
|--------|---|---------|
| Not 11 | 0 | 200 000 |
|--------|---|---------|

Kassa och bank

| | | |
|--------|--------|--------|
| Not 12 | 59 517 | 41 359 |
|--------|--------|--------|

Summa omsättningstillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| <u>1 089 282</u> | <u>1 823 333</u> |
|------------------|------------------|

Summa tillgångar

| | |
|-------------------|-------------------|
| <u>24 439 398</u> | <u>26 902 095</u> |
|-------------------|-------------------|

e

**HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm**

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 814 900 | 814 900 |
| Uppskrivningsfond | 136 497 | 130 984 |
| Yttre underhållsfond | 3 441 290 | 3 102 440 |
| | <u>4 392 687</u> | <u>4 048 324</u> |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -2 394 727 | -1 186 314 |
| Årets resultat | -547 117 | -869 563 |
| | <u>-2 941 844</u> | <u>-2 055 877</u> |
| Summa eget kapital | <u>1 450 843</u> | <u>1 992 447</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 <u>22 145 000</u> | <u>24 030 000</u> |
| | 22 145 000 | 24 030 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 240 000 | 260 000 |
| Leverantörsskulder | 194 510 | 75 556 |
| Skatteskulder | 13 711 | 7 321 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 <u>395 334</u> | <u>536 771</u> |
| | 843 555 | 879 648 |
| Summa skulder | <u>22 988 555</u> | <u>24 909 648</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>24 439 398</u> | <u>26 902 095</u> |

e

**HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm**

| Kassaflödesanalys | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -547 117 | -869 563 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 728 647 | 1 736 715 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 1 181 530 | 867 152 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -23 700 | -26 512 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -16 093 | 150 603 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 1 141 737 | 991 244 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -1 905 000 | -325 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -1 905 000 | -325 000 |
| Årets kassaflöde | -763 263 | 666 244 |
| Likvida medel vid årets början | 1 711 081 | 1 044 837 |
| Likvida medel vid årets slut | 947 817 | 1 711 081 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *e*



HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 5,58 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

e

**HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm**

| Noter | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 3 219 096 | 3 102 708 |
| Årsavgifter el | 156 734 | 196 863 |
| Hyror | 149 127 | 151 845 |
| Övriga intäkter | 57 403 | 46 098 |
| Bruttoomsättning | <u>3 582 360</u> | <u>3 497 514</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -4 638 | 0 |
| Hyresförluster | 0 | -1 |
| | 3 577 722 | 3 497 513 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 158 247 | 184 151 |
| Reparationer | 259 210 | 358 914 |
| El | 296 155 | 334 981 |
| Uppvärmning | 555 576 | 574 233 |
| Vatten | 62 326 | 113 602 |
| Sophämtning | 103 148 | 85 201 |
| Fastighetsförsäkring | 53 156 | 55 908 |
| Kabel-TV och bredband | 162 070 | 160 642 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 105 605 | 96 905 |
| Förvaltningsarvoden | 176 045 | 194 361 |
| Övriga driftkostnader | 16 476 | 17 353 |
| | 1 948 013 | 2 176 251 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 35 542 | 13 061 |
| Administrationskostnader | 18 389 | 3 531 |
| Extern revision | 15 000 | 21 500 |
| Konsultkostnader | 51 250 | 59 313 |
| Medlemsavgifter | 25 160 | 25 160 |
| | 145 342 | 122 565 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 47 400 | 45 150 |
| Revisionsarvode | 2 500 | 1 500 |
| Övriga arvoden | 6 000 | 12 500 |
| Sociala avgifter | 16 197 | 16 719 |
| | 72 097 | 75 869 |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 755 | 620 |
| Övriga ränteintäkter | 449 | 1 076 |
| | 1 204 | 1 696 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 218 562 | 195 266 |
| Övriga räntekostnader | 3 233 | 2 159 |
| | 221 795 | 197 425 |

②

**HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm**

| Noter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 30 955 579 | 30 955 579 |
| Anskaffningsvärde mark | 1 600 000 | 1 600 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 32 555 579 | 32 555 579 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -7 477 316 | -5 740 601 |
| Årets avskrivningar | -1 728 647 | -1 736 715 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 205 963 | -7 477 316 |
| Utgående bokfört värde | 23 349 616 | 25 078 263 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 49 800 000 | 42 800 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 706 000 | 475 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 91 000 000 | 65 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 904 000 | 525 000 |
| Summa taxeringsvärde | 142 410 000 | 108 800 000 |
| Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 9 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 43 086 | 43 086 |
| | 43 086 | 43 086 |
| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 85 343 | 31 478 |
| Upplupna intäkter | 0 | 30 545 |
| | 85 343 | 62 023 |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | |
| Not 11 Kortfristiga placeringar | | |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 0 | 200 000 |
| | 0 | 200 000 |
| Not 12 Kassa och bank | | |
| SEB | 59 517 | 41 359 |
| | 59 517 | 41 359 |



HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm

Noter 2019-12-31 2018-12-31**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
|-----------------|------------|-------|---------------|-------------------|----------------------|
| SE-Banken Bolån | 30103084 | 0,63% | 2020-03-18 | 1 220 000 | 0 |
| SE-Banken Bolån | 33295367 | 1,04% | 2020-03-03 | 1 562 500 | 50 000 |
| SE-Banken Bolån | 36257296 | 0,97% | 2020-03-03 | 10 000 000 | 0 |
| SE-Banken Bolån | 36822031 | 0,87% | 2020-08-28 | 5 602 500 | 190 000 |
| SE-Banken Bolån | 38521152 | 1,04% | 2020-03-03 | 4 000 000 | 0 |
| | | | | 22 385 000 | 240 000 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 22 145 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 21 185 000**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 25 532 500 25 532 500**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
|--------------------------------------|------------|-------|---------------|----------------|----------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | | 240 000 | 260 000 |
| | | | | 240 000 | 260 000 |


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 5 847 | 5 040 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 247 202 | 245 968 |
| Övriga upplupna kostnader | 142 285 | 285 763 |
| | 395 334 | 536 771 |

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

En tvist uppstod 2019 med en hyresgäst och en förlikning uppnåddes i maj 2020 där föreningen betalar hyresgästen 104 000 kr. Detta kommer att kostnadsföras och belasta resultatet 2020.

Stockholm, den *2020-06-09*
Arash Bigloo
Torbjörn Malm
John Tetteris
Lars Lindskog
Lisa Simonsson
Ted Hesselbom
Emma SundinVår revisionsberättelse har *20-06-11*

lämnats beträffande denna årsredovisning


Gunilla Agné

Av föreningen vald revisor


Adnin Ali

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fatbursbrunnen i Stockholm, org.nr. 702002-8192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fatbursbrunnen i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Fatbursbrunnen i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 11/6-2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunilla Agné
Av föreningen vald revisor