



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fatbursbrunnen 1



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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fatbursbrunnen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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

Karl John Erik Danowsky Prytz	Ordförande
Mehdi Bahrami	Ledamot
Hans Åke Gerhard Bodin	Ledamot
Carl Emanuel Gornitzki	Ledamot
Mattias Johan Knutsson	Ledamot
Inger Ann-Christin Nilssen	Ledamot
Nils Roland Nilsson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mehdi Bahrami, Sven Rolf Hansson, Mattias Johan Knutsson, Nils Roland Nilsson och Per-Ola Joakim Nordberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali
Jörgen Götehed
Rolf Hansson
Per-Ola Joakim Nordberg

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

BoRevision i Sverige AB
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Petra Gröminge
Olof Ståhl

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FATBURSBRUNNEN 14	1983	Stockholm
FATBURSBRUNNEN 15	1983	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

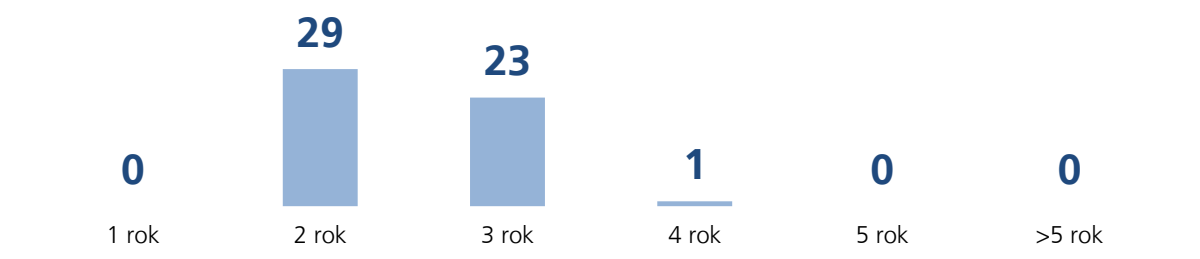
Fastigheterna bebyggdes 1892 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 777 m², varav 4 439 m² utgör lägenhetsyta och 338 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hudvård	106 m ²	2018-07-01 till 2021-06-30
Bemanningsföretag	232 m ²	2018-03-01 till 2021-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	I källaren; föreningslokal, cykelrum samt särskilt rum för skötsel av cyklar m.m.
Övrigt	Ett litet gårdshus som kan disponeras av medlemmarna efter bokning hos styrelsen.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Takarbeten	2010	Plåtarbeten
Översyn av tak	2010	
Terrassbalkonger	2009	Åtgärd av felaktigt byggda terrassbalkonger
Portar	2008	Nya portar i SW 10 och SW12
Reparation ventilationskanaler	2008	
Nya balkonger	2006 - 2010	
Översyn av tak	2005	
Omputsning av fasad	2001	
Omläggning av tak	2001	Omläggning del av tak MP13 2007
Nyinstallation hiss	2000	
Reparation av rökgångar	1991	
Elstambyte	1982	
Rörstambyte	1982	
Nytt gårdsbjälklag	1976	Nytt tätskikt 2004

Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya hissar	2020-2024	Hiss i MP 13 prio ett
Takarbeten	2021	Enl taköversyn 2019
Målning och allmän uppfrysning av trapphus	2022	Projektering och upphandling sker under 2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Bsis
Fastighetsteknisk jour	Bravida Sverige AB
Serviceavtal löpande byggnation etc	Gärdets Bygg AB
Serviceavtal värme anläggning	PO Eriksson Rör AB
Avropsavtal rörarbeten	PO ERiksson Rör AB

Föreningens ekonomi

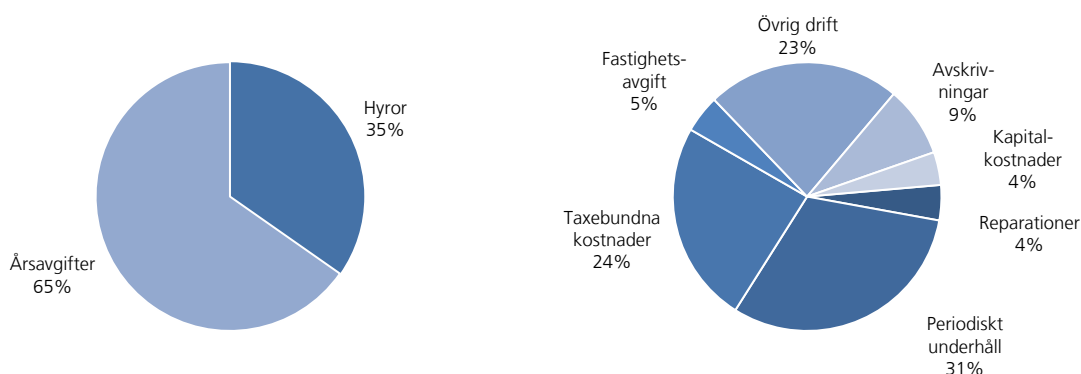
Föreningen kommer att ta upp nya lån under 2021 i samband med takbyte.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 849 140	2 206 102
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 759 909	2 819 270
Finansiella intäkter	174	618
Minskning kortfristiga fordringar	793	111 829
Ökning av kortfristiga skulder	333 366	0
	3 094 242	2 931 717
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 952 482	2 742 356
Finansiella kostnader	132 852	132 523
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	93 656
Minskning av långfristiga skulder	121 624	122 129
Minskning av kortfristiga skulder	0	198 015
	3 206 958	3 288 678
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 736 424	1 849 140
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-112 717	-356 961

*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 1 429 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

Reparation av fasadskada mot gården på Högbergsgatan 60 har genomförts.

Stampsolning har genomförts.

Efter stölder i källarförråd har föreningen ersatt det gamla låssystemet med ett nytt digitalt system.

Hissar kommer att bytas ut i respektive uppgång. Under 2021 kommer vi att byta hiss i Maria Prästgårdsgata 13.

Pga av flera vattenskador/läckage beslutades att tidigarelägga byte av tak till 2021. Planeringen av projektet är påbörjat och arbetet förväntas komma i gång i mars/april.

I samband med byte av tak kommer föreningen att ta upp nya lån. En avgiftshöjning på 10 % från och med 2021-01-01 beslutades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st

Överlåtelse under året: 2 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: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	406	406	406	390
Hyrer/m ² hyresrättsyta	2 834	2 793	2 309	2 273
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 658	2 686	2 713	1 474
Elkostnad/m ² totalyta	16	21	27	23
Värmekostnad/m ² totalyta	103	117	122	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	18	20	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	28	22	23
Soliditet (%)	20	23	24	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-610	-324	-4 120	315
Nettoomsättning (tkr)	2 759	2 745	2 581	2 500

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	445 854	454 863	-463 872	454 863
S:a bundet eget kapital	9 830 849	454 863	-463 872	9 839 858
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 069 949	-454 863	140 070	-5 755 156
Årets resultat	-609 672	-609 672	323 802	-323 802
S:a ansamlad förlust	-6 679 621	-1 064 535	463 872	-6 078 958
S:a eget kapital	3 151 228	-609 672	0	3 760 900

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-609 672
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 615 086
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-454 863
summa balanserat resultat	-6 679 621

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

445 854
-6 233 767

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 758 629	2 744 670
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 280	74 600
Summa rörelseintäkter		2 759 909	2 819 270
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 594 353	-2 381 199
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 995	-218 366
Personalkostnader	Not 6	-143 134	-142 791
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-284 421	-268 811
Summa rörelsekostnader		-3 236 903	-3 011 167
RÖRELSERESULTAT		-476 994	-191 897
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		174	618
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 852	-132 523
Summa finansiella poster		-132 678	-131 905
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-609 672	-323 802
ÅRETS RESULTAT		-609 672	-323 802

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	14 273 552	14 557 973
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 273 552	14 557 973
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 276 352	14 560 773
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 810 273	1 925 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 963	0
Summa kortfristiga fordringar		1 812 236	1 925 745
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 812 236	1 925 745
SUMMA TILLGÅNGAR		16 088 587	16 486 518

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 384 995	9 384 995
Fond för yttre underhåll	Not 14	445 854	454 863
Summa bundet eget kapital		9 830 849	9 839 858
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 069 949	-5 755 156
Årets resultat		-609 672	-323 802
Summa fritt eget kapital		-6 679 621	-6 078 958
SUMMA EGET KAPITAL		3 151 228	3 760 900
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	8 892 364	8 983 952
Summa långfristiga skulder		8 892 364	8 983 952
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	2 907 945	2 937 981
Leverantörsskulder		656 207	172 058
Övriga skulder		146 222	138 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	334 622	493 447
Summa kortfristiga skulder		4 044 996	3 741 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 088 587	16 486 518

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100	100
Balkong/terrass	30	30
Markanläggning	25	25
Port/Säkerhetsdörrar	30	30

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 800 724	1 800 724
Hyror lokaler	957 869	943 916
Öresutjämning	36	30
	2 758 629	2 744 670

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	71 950
Övriga intäkter	1 280	2 650
	1 280	74 600

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	7 500	7 500
	Städning entreprenad	122 100	122 100
	Städning enligt beställning	375	0
	Mattvätt/Hyrmattor	10 777	10 487
	Sotning	0	32 326
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	41 469
	Hissbesiktning	5 400	5 250
	Myndighetstillsyn	7 200	13 800
	Gemensamma utrymmen	3 020	27 808
	Gård	4 876	14 103
	Serviceavtal	75 747	28 375
	Förbrukningsmateriel	26 378	17 687
	Brandskydd	0	2 861
	Fordon	1 832	2 801
		265 205	326 567
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	13 325
	Hyreslägenheter	4 088	0
	Entré/trapphus	1 390	97 025
	Lås	7 007	3 714
	VVS	18 258	19 723
	Värmeanläggning/undercentral	0	66 616
	Ventilation	8 375	0
	Elinstallationer	0	33 418
	Hiss	24 043	56 391
	Huskropp utvändigt	0	1 988
	Tak	7 182	0
	Fönster	3 169	0
	Balkonger/altaner	10 175	0
	Skador/klotter/skadegörelse	17 860	6 956
	Vattenskada	39 645	143 103
		141 192	442 259
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	908 176	124 282
	Entré/trapphus	6 250	0
	VVS	90 762	65 098
	Elinstallationer	16 687	0
	Hiss	26 750	0
	Tak	0	274 492
		1 048 625	463 872
	Taxebundna kostnader		
	El	76 780	98 850
	Värme	491 057	561 129
	Vatten	104 708	83 709
	Sophämtning/renhållning	149 626	111 911
		822 171	855 599
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	98 551	95 549
	Självrisk	23 600	0
	Kabel-TV	43 062	48 162
		165 213	143 711
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	151 947	149 191
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 594 353	2 381 199

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	6 821	4 963
	Juridiska åtgärder	0	22 688
	Revisionsarvode extern revisor	20 875	20 750
	Föreningskostnader	1 138	1 469
	Styrelseomkostnader	0	6 553
	Fritids- och trivselkostnader	898	1 181
	Förvaltningsarvode	104 884	103 290
	Administration	6 614	4 371
	Korttidsinventarier	0	16 166
	Konsultarvode	60 913	24 260
	Föreningsavgifter	6 732	12 674
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 120	0
	OBS konto	0	1
		214 995	218 366

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	112 998	112 998
	Sociala kostnader	27 302	29 793
	Övriga personalkostnader	2 834	0
		143 134	142 791

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	111 268	111 268
	Förbättringar	71 665	56 055
	Markanläggning	101 488	101 488
		284 421	268 811

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 970 636	20 097 511
	Nyanskaffningar	0	1 873 125
	Utgående anskaffningsvärde	21 970 636	21 970 636
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 412 663	-7 143 852
	Årets avskrivningar enligt plan	-284 421	-268 811
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 697 084	-7 412 663
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 273 552	14 557 973
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 532 115	5 532 115
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	51 840 000	51 840 000
	Taxeringsvärde mark	99 781 000	99 781 000
		151 621 000	151 621 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	144 000 000	144 000 000
	Lokaler	7 621 000	7 621 000
		151 621 000	151 621 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 288	39 288
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 288	39 288
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 288	-39 288
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-39 288	-39 288
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	164 937	164 937
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	164 937	164 937
	Ackumulerade 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 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	10 966	10 966
	Skattefordran	62 883	65 639
	Klientmedel hos SBC	1 736 424	1 849 140
		1 810 273	1 925 745

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Hisservice	0	0
	Avtal takskottning	0	0
	Vatten	0	0
	Amortering	987	0
	Ränta	976	0
		1 963	0

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	454 863	658 573
	Reservering enligt stadgar	454 863	454 863
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-463 872	-658 573
	Vid årets slut	445 854	454 863

**Not
15**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,120 %	1 151 138	1 162 854	2023-01-30
Handelsbanken	1,090 %	350 438	354 386	2021-01-18
Handelsbanken	1,100 %	945 658	955 282	2022-12-30
Handelsbanken	1,090 %	453 250	458 150	2021-02-08
Handelsbanken	1,190 %	291 403	294 543	2021-01-07
Handelsbanken	1,100 %	945 658	955 282	2022-12-30
Handelsbanken	1,090 %	689 026	696 514	2021-02-08
Handelsbanken	1,090 %	1 470 000	1 485 000	2022-09-30
Handelsbanken	1,090 %	1 470 000	1 485 000	2022-09-30
Handelsbanken	1,130 %	1 203 950	1 216 234	2022-12-01
Handelsbanken	1,130 %	1 344 296	1 358 012	2022-12-01
Handelsbanken	1,150 %	453 252	457 876	2022-12-01
Handelsbanken	1,190 %	1 032 240	1 042 800	2021-03-04
Summa skulder till kreditinstitut		11 800 309	11 921 933	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 907 945	-2 937 981	
		8 892 364	8 983 952	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 192 189 kronor.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 16

STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 451 000	13 451 000

Not 17

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	108 000	98 000
Sociala avgifter	34 000	31 000
Ränta	16 864	16 403
Avgifter och hyror	175 758	348 044
	334 622	493 447

Not 18

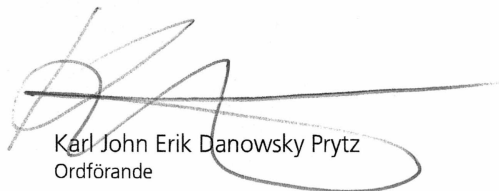
VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Takbyte kommer att genomföras under 2021 med början i mars/april. Arbetet beräknas pågå under hela året.

Byte av hiss i Maria Prästgårdsgata 13.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 24 / 2 2021



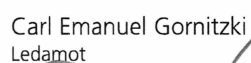
Karl John Erik Danowsky Prytz
Ordförande



Mehdi Bahrani
Ledamot



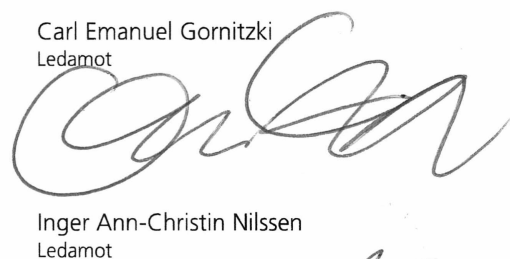
Hans Åke Gerhard Bodin
Ledamot



Carl Emanuel Gornitzki
Ledamot



Mattias Johan Knutsson
Ledamot



Inger Ann-Christin Nilssen
Ledamot



Nils Roland Nilsson
Ledamot

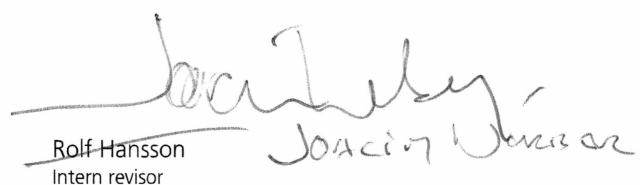


A-C Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 - 2021



Adnin Ali
Extern revisor



Rolf Hansson
Intern revisor

Joacim Wernberg

borevision

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 2020.

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 2020 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

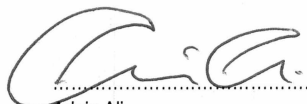
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

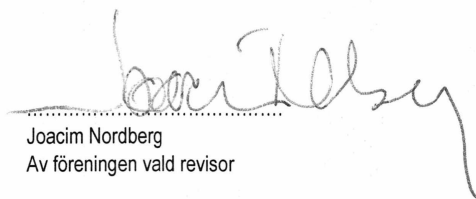
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 25/3 - 2021



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Joacim Nordberg
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	1 980 000	1 800 724	1 800 000
Hyrer lokaler	957 000	957 869	930 000
Öresutjämning	0	36	0
Övriga intäkter	0	1 280	0
	2 937 000	2 759 909	2 730 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel beställning	-4 000	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-21 000	-7 500	-20 000
Städning entreprenad	-128 000	-122 100	-125 000
Städning enligt beställning	0	-375	0
Mattvätt/Hyrmattor	-11 000	-10 777	-11 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 400	-6 000
Myndighetstillsyn	0	-7 200	0
Gemensamma utrymmen	-19 000	-3 020	-25 000
Gård	-8 000	-4 876	-15 000
Serviceavtal	-77 000	-75 747	-25 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-26 378	-16 000
Brandskydd	-3 000	0	-1 000
Fordon	-2 500	-1 832	-2 500
	-294 500	-265 205	-251 500

Reparationer

Fastighet förbättringar	-147 000	0	-58 000
Hyreslägenheter	0	-4 088	0
Entré/trapphus	0	-1 390	0
Lås	0	-7 007	-5 000
VVS	0	-18 258	0
Ventilation	0	-8 375	0
Hiss	0	-24 043	-185 000
Tak	0	-7 182	0
Fönster	0	-3 169	0
Balkonger/altaner	0	-10 175	0
Skador/klotter/skadegörelse	-10 000	-17 860	0
Vattenskada	0	-39 645	0
	-157 000	-141 192	-248 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	-908 176	-200 000
Entré/trapphus	0	-6 250	0
VVS	0	-90 762	-70 000
Elinstallationer	0	-16 687	0
Hiss	-450 000	-26 750	0
Tak	-9 000 000	0	-50 000
	-9 450 000	-1 048 625	-320 000

Taxebundna kostnader

El	-103 000	-76 780	-134 000
Värme	-584 000	-491 057	-609 000
Vatten	-84 000	-104 708	-97 000
Sophämtning/renhållning	-140 000	-149 626	-140 000
	-911 000	-822 171	-980 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-100 000	-98 551	-95 000
Självrisk	0	-23 600	0
Kabel-TV	-51 000	-43 062	-43 000
	-151 000	-165 213	-138 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-150 000	-151 947	-149 238
	-150 000	-151 947	-149 238
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-6 000	-6 821	-6 000
Juridiska åtgärder	-25 000	0	-54 000
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-20 875	-22 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 138	-3 000
Styrelseomkostnader	-7 000	0	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-898	-1 000
Förvaltningsarvode	-109 000	-104 884	-106 000
Administration	-6 000	-6 614	-6 000
Korttidsinventarier	0	0	-15 000
Konsultarvode	0	-60 913	-70 000
Föreningsavgifter	-13 000	-6 732	-7 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-6 120	-6 000
	-192 000	-214 995	-303 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-105 000	-112 998	-96 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	0	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-27 302	-30 000
Övriga personalkostnader	0	-2 834	0
	-138 000	-143 134	-129 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-112 000	-111 268	-112 000
Förbättringar	-72 000	-71 665	-72 000
Markanläggning	-102 000	-101 488	-102 000
	-286 000	-284 421	-286 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-11 729 500	-3 236 903	-2 804 738
RÖRELSERESULTAT	-8 792 500	-476 994	-74 738
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	174	0
Låneräntor	-201 000	-132 525	-139 000
Övriga räntekostnader	0	-327	0
Övriga finansiella kostnader	-150 000	0	0
	-351 000	-132 678	-139 000
RESULTAT	-9 143 500	-609 672	-213 738

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se