

# Årsredovisning

för

## Brf Fatburen

702000-5521

Räkenskapsåret

2019

~~FA~~ BSO  
FA  
Ann S

Styrelsen för Brf Fatburen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Styrelse:

Fredrik Höök	ordförande
Arne Andersson	ledamot
Sebastian Holm	ledamot
Anna Norfjell	ledamot
Bengt Sonesson	ledamot
Lida Heftler-Louiche	suppleant

#### Firmateckning:

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

#### Revisorer:

Inga-Lill Larsson	Extern revisor
Eva Bäcklin	Intern revisor

#### Valberedning:

Michaela Hemlin, Berit Amrén, Patrik Johansson, Urban Ryadal

#### Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Effektiv Förvaltning AB. För fastighetsskötsel och bistående i den tekniska förvaltningen svarar Björn Höglund / Hutta Fastighetsförvaltning AB. Städningen har skötts av Berge Städ AB.

#### Föreningsfrågor:

Ordinarie årsstämma hölls den 5 juni 2019.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor samt 10 protokollförda sammanträden. Informationen Fatburen-Nytt har utkommit med 5 nummer. Föreningen har en hemsida ([www.fatburen.bostadsraterna.se](http://www.fatburen.bostadsraterna.se))

Föreningen har 43 medlemslägenheter och antalet medlemmar är 64. Under året har lägenheterna 28 och 32 överlåtits.

Föreningen har 2 hyreslokaler. Dessa är uthyrda till fotografer.

#### Fastigheterna:

Fastigheterna rymmer 43 bostäder, 3 293 kvadratmeter, och 2 lokaler, 213 kvadratmeter, totalt 3 506 kvadrat. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar Sak AB med kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

BS10  
F.4  
Jan 16

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fasadrenovering har genomförts
- Upphandling av lån har gjorts. Samtliga lån finns nu hos SEB
- Upphandling av kollektiv bredbandsavtal har påbörjats

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning, tkr	2 078	2 110	2 153	7 129	2 023
Rörelseresultat, tkr	-2 868	-233	-132	5 800	805
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 979	-364	-274	5 578	454
Balansomslutning, tkr	18 471	21 402	21 560	23 385	17 859
Fond för yttre underhåll, tkr	933	669	1 177	913	688
Årsavgiftsnivå för bostäder kr per kvadratmeter	563	563	563	563	563

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat*</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	561 000	5 000 000	669 000	3 634 342	-364 172	<b>9 500 170</b>
Disposition av föregående års resultat:				-364 172	364 172	<b>0</b>
Avsättning till yttre fond			264 000	-264 000		<b>0</b>
Årets resultat					-2 979 450	<b>-2 979 450</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>561 000</b>	<b>5 000 000</b>	<b>933 000</b>	<b>3 006 170</b>	<b>-2 979 450</b>	<b>6 520 720</b>

\* Balanserat resultat innefattar balkongunderhållsfond uppgående till 104 638 SEK

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 006 170
årets förlust	-2 979 450
	<b>26 720</b>
disponeras så att	
Reservering fond för yttre underhåll	341 241
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	-933 000
	618 479
	<b>26 720</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

BSO  
FH  
Jan 2

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 077 512	2 109 902
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 077 512</b>	<b>2 109 902</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 534 486	-1 875 748
Försäkringspremier		-61 426	-57 680
Fastighetsadministration	4	-172 454	-164 826
Fastighetsavgift / skatt		-66 681	-65 631
Övriga externa kostnader		-29 967	-99 020
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-80 452	-80 452
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 945 466</b>	<b>-2 343 356</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 867 954</b>	<b>-233 454</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 328	4 154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 824	-134 873
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-111 496</b>	<b>-130 719</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 979 450</b>	<b>-364 172</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 979 450</b>	<b>-364 172</b>

Bso  
FH  
ANN  
e

## Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

16 744 991

16 825 443

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**16 744 991**

**16 825 443**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

1 600

1 600

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**1 600**

**1 600**

**Summa anläggningstillgångar**

**16 746 591**

**16 827 043**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

247 499

200 682

Övriga fordringar

6 839

2 308

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

407 086

570 212

**Summa kortfristiga fordringar**

**661 424**

**773 202**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 023 119

3 802 145

**Summa kassa och bank**

**1 023 119**

**3 802 145**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 684 543**

**4 575 347**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**18 431 134**

**21 402 390**

Handwritten signature and initials, including "Brf Fatburen" and "A-110".

## Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	561 000	561 000
Uppskrivningsfond	5 000 000	5 000 000
Fond för yttre underhåll	933 000	669 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 494 000</b>	<b>6 230 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balkongunderhållsfond	104 638	104 638
Balanserat resultat	2 901 532	3 529 704
Årets resultat	-2 979 450	-364 172
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>26 720</b>	<b>3 270 170</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 520 720</b>	<b>9 500 170</b>

#### Långfristiga skulder

7, 8

Övriga skulder till kreditinstitut	11 200 000	11 191 000
Övriga skulder	48 000	48 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 248 000</b>	<b>11 239 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder	3 752	3 722
Leverantörsskulder	64 399	49 547
Skatteskulder	6 100	5 050
Övriga skulder	6 756	25 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	581 407	579 572
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>662 414</b>	<b>663 220</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 431 134 21 402 390

Brf Fatburen  
F. H. 16  
Dan 16

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avsättning till fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivning av byggnaden sker med 80 452 SEK per år, 0,5% av anskaffningsvärdet 16 090 435 SEK

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	1 879 990	1 855 344
Hyror	196 358	192 000
Övriga intäkter	1 164	62 558
	<b>2 077 512</b>	<b>2 109 902</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fjärrvärme	367 317	379 614
El	55 790	86 530
Vatten & Avlopp	76 653	59 568
Sophämtning, städning mm	126 531	147 700
Kabel-TV	54 248	53 087
Reparation och underhåll	3 729 372	341 248
Balkongreovering	0	236 350
Takmålning	0	377 021
Fastighetsskötsel	93 460	59 953
Gårdar och utemiljö	24 734	0
Övriga driftskostnader	6 381	134 677
	<b>4 534 486</b>	<b>1 875 748</b>

BSO  
F#  
ANE

#### Not 4 Fastighetsadministration

	2019	2018
Administrativa kostnader	0	6 479
Revisionsarvode	0	4 625
Ekonomisk förvaltning	50 000	67 500
Föreningsavgifter	5 440	5 340
Övriga kostnader	33 169	20 011
Styrelsearvoden	63 800	50 100
Sociala avgifter	20 045	10 770
	<b>172 454</b>	<b>164 825</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 036 877	17 036 877
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 036 877</b>	<b>17 036 877</b>
Ingående avskrivningar	-6 261 434	-6 180 982
Årets avskrivningar	-80 452	-80 452
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 341 886</b>	<b>-6 261 434</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 694 991</b>	<b>10 775 443</b>
Taxeringsvärden byggnader	42 747 000	36 814 000
Taxeringsvärden mark	71 000 000	51 000 000
	<b>113 747 000</b>	<b>87 814 000</b>
Bokfört värde byggnader	10 694 991	10 775 443
Bokfört värde mark	6 050 000	6 050 000
	<b>16 744 991</b>	<b>16 825 443</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fjärrvärme förutbetalda fasta avgifter	350 050	525 075
Fastighetsförsäkring	21 175	19 076
ComHem	13 896	13 561
Ekonomisk förvaltning	12 500	12 500
Bredablick Förvaltning	9 465	
	<b>407 086</b>	<b>570 212</b>

PSO  
A/N



### Not 7 Långfristiga skulder

		2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek	Löst under året	0	6 491 000
Swedbank Hypotek	Löst under året	0	4 000 000
SEB 23701715	Löst under året	0	700 000
SEB 43681729	0,39% Villkorsändras 2020-09-28	4 500 000	
SEB 43681680	0,66% Villkorsändras 2024-09-28	4 500 000	
SEB 43681656	0,99% Villkorsändras 2027-09-28	2 200 000	
		<b>11 200 000</b>	<b>11 191 000</b>

### Not 8 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	16 199 000	16 199 000
	<b>16 199 000</b>	<b>16 199 000</b>

Det finns inga ytterligare ansvarsförbindelser

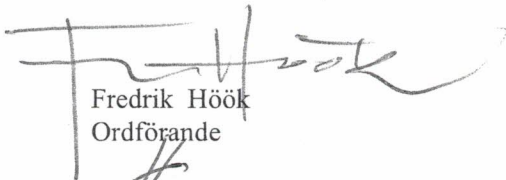
### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fjärrvärme december	24 209	27 758
Möln dal Energi	4 623	3 653
Elförbrukning	0	3 105
Envac Sopstop	0	3 923
Upplupna räntor	21 498	20 890
Förutbetalda avgifter	520 350	520 243
Stockholm Vatten	10 727	0
	<b>581 407</b>	<b>579 572</b>

Brf  
FH  
A.M.B.

UNDERSKRIFTER

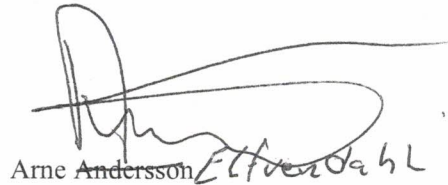
Stockholm 11 maj 2020



Fredrik Höök  
Ordförande



Sebastian Holm



Arne Andersson



Anna Norfjell



Bengt Sonesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/6 2020



Inga-Lill Larsson  
Extern revisor



Eva Bäcklin  
Internrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fatburen  
Org.nr. 702000-5521

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fatburen för år 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 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 på 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.

### Revisorns ansvar

Vårt 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 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 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fatburen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

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

Stockholm den 20/6 2020

Inga-Lill Larsson  
extern revisor

Eva Bäcklin  
internrevisor