

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm

Org.nr: 702002-8192

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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 fastigheten Fatbursbrunnen 3 och 12 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	66	4 264
Lokaler	3	42

Föreningens fastighet är byggd 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 varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under 2021 genomfördes renovering av fönster mot innergård som en del av planerat underhåll.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Fönster	Renoveringar och målningar av fönster mot innergård.
2022	Hissar	Renovering samt uppgradering enligt nuvarande krav
2022	Lekplats	Sandlådan kommer att bytas ut eller renoveras bla.
2023	Stambyte	Stambytet påbörjas ca 2023 (1q)
2023	Ventilation	En sedan tidigare planerad OVK genomförs i samband med stambytet.

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	Individuell mätare för debitering av el till medlemmarna

Övriga väsentliga händelser

De större förändringar som genomfördes under 2021, utöver fönsterrenoveringen, var att de gamla gungorna på lekplatsen togs bort då de inte uppfyllde dagens säkerhetskrav. Det har inte tagits något beslut om hur platsen ska nyttjas framgent, men tanken är att det ska vara något som uppmuntrar till rörelse och/eller lek. Styrelsen ägnade en stor del av året till att upphandla för och besluta om byte av föreningens alla hissar. Det visade sig att föreningen är berättigad ekonomiskt stöd från Boverket i syfte att öka tillgängligheten, vilket drar ned kostnaden. Ytterligare en försäljning av källarutrymme har genomförts efter beslut på ordinarie stämma. Det är en mindre tidigare outnyttjad och delvis okänd yta som pga av sin storlek inte genererade någon större summa pengar, men däremot en löpande intäkt genom årsavgifter.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14. Stämman genomfördes digitalt via Teams. 4 medlemmar deltog fysiskt, 9 röstade genom poströstning samt 2 genom fullmakt. Beslut togs att tillåta även digital omröstning då den digitala närvaron var så pass hanterbar. Totalt deltog 7 st digitalt.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-06-14 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Lars Lindskog	Ordförande
Torbjörn Malm	Vice ordförande
Tora Hammar	Ekonomiansvarig
Mats Janson	Ledamot
Kari Andén Papadopoulos	Ledamot
Lisa Simonsson Claréus	Sekreterare
Maria Högberger	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2021-06-14 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Aleksandar Balicevac	Ledamot
Kari Andén-Papadopoulos	Ledamot
Lars Lindskog	Ledamot
Lisa Simonsson	Ledamot
Maria Högberger	HSB-ledamot
Mats Janson	Ledamot
Torbjörn Malm	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Torbjörn Malm, Mats Janson och Lars Lindskog.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Aleksander Balicevac, Lars Lindskog, Torbjörn Malm och Lisa Simonsson Claréus. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Gunilla Agné	Föreningsvald ordinarie
Henric Norrbom	Föreningsvald suppleant
BoREvision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen hade ingen representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Lina Westin, ordförande och Carina Norrbom.

Övriga förtroendevalda i föreningen

I föreningen finns följande arvoderade förtroendeuppdrag.

Gårdsgruppen:

Omväl på Sanna Lindberg, Karin Tetteris och Gill Andersson på ett år vardera.

Nyval av Lina Westin på ett år.

Festkommitté:

Omväl av Michèle Wilcox och Natalia Irribarra på ett år vardera.

Lokalvärd Fatburen:

Nyval Carina Norrbom på ett år.

Gästrummet:

Ingen väljs för detta uppdrag då lokalen inte nyttjas för korttidsuthyrning längre.

Nyinväntat uppdrag om nyckelhanterare:

Lina Westin väljs på ett år.

Underhållsplan

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

En fastighetssyn genomfördes av HSB under hösten. Deras sammanfattande bedömning är att föreningens byggnader och markytor generellt är mycket väl underhållna. Föreningen har idag HSB:s digitala underhållsplan. Föreningen ligger till stor del i fas med vad som behöver åtgärdas.

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.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 99 (98) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 9(5) 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.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	254	204	277	216	60
Skuldsättning, kr/kvm	4 933	5 170	5 204	5 647	5 722
Räntekänslighet, %	6%	7%	7%	8%	8%
Energikostnad, kr/kvm	213	184	176	192	182
Driftskostnad, kr/kvm*	488	505	467	506	662
Årsavgifter, kr/kvm	766	769	760	732	732
Totala intäkter, kr/kvm*	776	767	796	768	762

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	3 476	3 413	3 578	3 498	3 435
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 081	-604	-547	-870	-334
Soliditet %	14%	4%	6%	7%	10%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

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 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.

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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		3 475 653
Rörelsekostnader	-	4 416 522
Finansiella poster	-	140 598
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-1 081 467
Planerat underhåll	+	695 896
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 480 531
Årets sparande		1 094 960
Årets sparande per kvm total yta		254

Förändring eget kapital

	Insatser	Balkong fond	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	814 900	0	145 431	3 749 290	-3 249 843
Reservering till fond 2021			10 380	336 000	-336 000
Ianspråktagande av fond 2021				-695 896	695 896
Balanserat i ny räkning				-603 621	603 621
Upplåtelse lägenheter	9 629	3 740 371			
Årets resultat					-1 081 467
Belopp vid årets slut	824 529	3 740 371	155 811	3 389 394	-3 493 568

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

Balanserat resultat	-3 493 568
Årets resultat	-1 081 467
	-4 575 035

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	0
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	-4 575 035
	-4 575 035

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 853 464
Årets resultat	-1 081 467
Reservering till underhållsfond	-336 000
Ianspråktagande av underhållsfond	695 896
Summa till stämmans förfogande	-4 575 035

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-4 575 035
-------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 475 653	3 412 816
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 072 284	-1 960 078
Övriga externa kostnader	Not 3	-88 544	-250 391
Planerat underhåll		-695 896	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-79 267	-77 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 480 531</u>	<u>-1 480 531</u>
Summa rörelsekostnader		-4 416 522	-3 768 273
Rörelseresultat		-940 869	-355 457
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 002	1 778
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-142 600</u>	<u>-249 942</u>
Summa finansiella poster		-140 598	-248 164
Årets resultat		-1 081 467	-603 621

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	
	20 388 553	21 869 085
	<u>20 388 553</u>	<u>21 869 085</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	
	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>20 389 053</u>	<u>21 869 585</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 423
Avräkningskonto HSB Stockholm		495
Övriga fordringar	Not 9	5 313 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	2 219 728
	<u>39 591</u>	<u>43 086</u>
	<u>114 716</u>	<u>106 790</u>
Kassa och bank	Not 11	5 476 265
	55 635	2 370 099
	<u>55 635</u>	<u>57 575</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>5 531 900</u>	<u>2 427 674</u>
Summa tillgångar	<u>25 920 953</u>	<u>24 297 258</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	824 529	814 900
Upplåtelseavgifter	3 740 371	0
Uppskrivningsfond	155 811	145 431
Yttre underhållsfond	3 389 394	3 749 290
	<u>8 110 105</u>	<u>4 709 621</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 493 568	-3 249 843
Årets resultat	-1 081 467	-603 621
	<u>-4 575 035</u>	<u>-3 853 464</u>
Summa eget kapital	<u>3 535 070</u>	<u>856 157</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>15 507 500</u>	<u>5 507 500</u>
	15 507 500	5 507 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 5 732 500	16 732 500
Leverantörsskulder	134 107	122 306
Skatteskulder	13 127	19 709
Övriga skulder	Not 14 0	573 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>998 649</u>	<u>486 086</u>
	6 878 383	17 933 601
Summa skulder	22 385 883	23 441 101
Summa eget kapital och skulder	<u>25 920 953</u>	<u>24 297 258</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 081 467	-603 621
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 480 531	1 480 531
Kassaflöde från löpande verksamhet	399 064	876 911
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 359	-14 419
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-55 218	597 546
Kassaflöde från löpande verksamhet	331 487	1 460 038
Investeringsverksamhet		
Inbetalning till balkongfond	10 380	8 934
Kassaflöde från investeringsverksamhet	10 380	8 934
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-145 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 750 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 750 000	-145 000
Årets kassaflöde	3 091 867	1 323 972
Likvida medel vid årets början	2 277 303	953 330
Likvida medel vid årets slut	5 369 169	2 277 302

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

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.

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 4,47% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 459 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 282 747	3 258 870
Individuell mätning el	138 519	116 631
Hyror	55 308	53 964
Övriga intäkter	28 599	12 007
Bruttoomsättning	<u>3 505 173</u>	<u>3 441 472</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-29 520	-28 656
	3 475 653	3 412 816
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	203 650	189 526
Reparationer	250 112	194 110
El	370 512	296 214
Uppvärmning	601 033	524 874
Vatten	82 982	89 047
Sophämtning	116 039	110 564
Fastighetsförsäkring	55 127	53 227
Kabel-TV och bredband	96 528	112 724
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	110 971	108 985
Förvaltningsarvoden	160 652	159 723
Övriga driftkostnader	24 677	121 084
	<u>2 072 284</u>	<u>1 960 078</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	26 556	57 862
Administrationskostnader	18 578	29 399
Extern revision	18 250	18 750
Konsultkostnader	0	119 220
Medlemsavgifter	25 160	25 160
	<u>88 544</u>	<u>250 391</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	47 300	46 500
Revisionsarvode	2 500	2 500
Övriga arvoden	11 000	11 000
Sociala avgifter	18 467	17 273
	<u>79 267</u>	<u>77 273</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 778	0
Övriga ränteintäkter	224	1 778
	<u>2 002</u>	<u>1 778</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	139 432	244 569
Övriga räntekostnader	3 168	5 373
	<u>142 600</u>	<u>249 942</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade 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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 686 494	-9 205 963
Årets avskrivningar	-1 480 531	-1 480 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 167 026	-10 686 494
Utgående bokfört värde	20 388 553	21 869 085
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 800 000	49 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	706 000	706 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	904 000	904 000
Summa taxeringsvärde	142 410 000	142 410 000
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	39 591	43 086
	39 591	43 086
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	114 716	106 790
	114 716	106 790

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 11 Kassa och bank						
	SEB	55 635	57 575			
		55 635	57 575			
Not 12 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
SEB	30103084	0,52%	2022-02-28	1 220 000	0	
SEB	33295367	0,53%	2022-03-28	512 500	200 000	
SEB	36257296	0,96%	2027-06-28	10 000 000	0	
SEB	36822031	0,80%	2025-06-28	5 507 500	0	
SEB	38521152	0,52%	2022-03-15	4 000 000	0	
				21 240 000	200 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					20 240 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 507 500	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					25 532 500	25 532 500
Not 13 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld					5 732 500	16 732 500
					5 732 500	16 732 500
Varav amortering					200 000	50 000
Not 14 Övriga skulder						
Källskatt					0	18 000
Övriga kortfristiga skulder					0	555 000
					0	573 000
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					3 955	35 141
Förutbetalda hyror och avgifter					300 217	299 228
Övriga upplupna kostnader					694 477	151 717
					998 649	486 086
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						
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut						

Noter	2021-12-31	2020-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Aleksandar Balicevac

.....
Kari Andén-Papadopoulos

.....
Lars Lindskog

.....
Lisa Simonsson

.....
Maria Högberger

.....
Mats Janson

.....
Torbjörn Malm

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
BoRevision AB

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 revisorssed 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.

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 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Agné
Av föreningen vald revisor