



Org Nr: 702000-5539

# Styrelsen för HSB Brf Fatet i Stockholm

Org.nr: 702000-5539

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

©



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Fatet i Stockholm

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Fatet 8 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	53	2 597
Lokaler	2	146

Föreningens fastighet är byggd år 1923. Värdeår 1925.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll

Under året har följande underhållsåtgärder genomförts:

Avloppsspolning och filmning

OVK och åtgärder – installation av spaltventiler i ett antal lägenheter

Energibesiktning

Byte av fjärrvärmecentral och installation av mer precis reglering med inomhusgivare

Förbättring av taksäkerhet med bl.a. vajersystem och komplettering av gångbryggor

Byggt utekök på innergården

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
maj 2020	Injustering av nya värmesystemet
2020-2021	Målning av plåttak och ev. fasad
2020-2021	Eventuellt lagning eller delvis omputsning av fasad (ej hela)
2022	Byte maskiner

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2019	Renovering alla fönster och balkongdörrar
2017	Byte av horisontella avloppsstammar
2013	Byte tegelpannor RBG 12
2012	Byte bl.a. värmeväxlare och expansionskärl i undercentral
2010	Byte tvättmaskiner
2007	Byte termostatventiler värmesystem
2007	Omputsning fasad ( ej alla)
1987	Stambyte
1980	Byte takplåt



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Fatet i Stockholm

---

### Övriga väsentliga händelser

Året påbörjades med att färdigställa och besiktiga fönsterrenoveringen. Därefter planerades och genomfördes nästa stora projekt: byte av fjärrvärmecentral för att förbättra driften och sänka kostnaderna för värme och varmvatten. Ett antal leverantörer och offerter utvärderades innan system och tillval beslutades.

Föreningens digitala boknings- och informationssystem är bytt till ny leverantör, och föreningens bredband har omförhandlats för att få 250 mbps med oförändrad kostnad.

Informationsflödet har förbättrats genom införande av månatliga nyhetsbrev som skickas strax efter varje styrelsemöte. Föreningen har även infört en avgift för andrahandsuthyrning.

Brandsäkerhetsarbetet har förbättrats ytterligare genom tecknande av brandsäkerhetsavtal med regelbundna ronderingar.

Omförhandling av avtal för förvaltning och fastighetsskötsel är påbörjat, och fortsatt konsolidering av föreningens lån är genomfört.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman deltog 18 medlemmar varav 18 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-22 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Erik Wennerstål	Ordförande
Johan Sandqvist	Vice ordförande
Lars-Erik Alm	Ekonomiansvarig
Carl Sivertsson	Drift och tekniskt ansvarig
Carolin Schipper	Sekreterare
Sofie Larsson	Kommunikationsansvarig
Dan Samaniego	Ledamot HSB

Styrelsen har under 2019-05-22 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Erik Wennerstål	Ordförande
Johan Sandqvist	Vice ordförande
Lars-Erik Alm	Ekonomiansvarig
Carl Sivertsson	Drift och tekniskt ansvarig
Sophie Sjöberg	Sekreterare
André Winger	Kommunikationsansvarig
Dan Samaniego	Ledamot HSB
Richard Rebhan	Suppleant
Johan Lundström	Suppleant
Sandra Rosa	Suppleant

Carl Sivertsson avgick 2020-01-01 p.g.a. flytt. Dan Samaniego avgick 2020-01-13 och ersattes av Gustav Wallinder från HSB.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Wennerstål, Johan Sandqvist och Lars-Erik Alm.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars-Erik Alm, Erik Wennerstål, Johan Sandqvist och Sophie Sjöberg. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Axel Hägerstrand	Föreningsvald ordinarie
Adnin Ali	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Valberedningen består av Johan Eriksson, Charlotte Despres, Mattias Minerbi.





## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Fatet i Stockholm

### Underhållsplan

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

Stadqeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-01-23.

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 främgar 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 72 (73) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 5 (7) 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	484	484	484	484	479
Totala Intäkter kr/kvm	710	705	707	706	697
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	158	135	144	227	227
Belåning, kr/kvm	3 457	3 484	2 956	2 941	2 957
Räntekänslighet	8%	8%	6%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	468	490	475	409	392
Energikostnader kr/kvm	216	214	206	211	200

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

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

#### Totala intäkter

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



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Fatet i Stockholm

### Sparande till framtida underhåll

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

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

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

### Belåning, kr/kvm

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

### Räntekänslighet

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

### Drift och underhåll

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

### Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 947	1 935	1 939	1 936	1 911
Resultat efter finansiella poster	-642	-57	-52	420	420
Soliditet	11%	11%	13%	10%	6%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		1 947 403
Rörelsekostnader	-	2 495 842
Finansiella poster	-	93 617
<b>Årets resultat</b>		<b>-642 055</b>
Planerat underhåll	+	663 039
Avskrivningar	+	411 827
<b>Årets sparande</b>		<b>432 811</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>158</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets Ingång	74 400	123 050	2 260 947	-1 092 358	-57 375
Reservering till fond 2019			172 000	-172 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-663 039	663 039	
Balanserad i ny räkning				-57 375	57 375
Årets resultat					-642 055
Belopp vid årets slut	74 400	123 050	1 769 908	-658 694	-642 055



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Fatet i Stockholm

---

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 149 733
Årets resultat	-642 055
Reservering till underhållsfond	-172 000
Ianspråktagande av underhållsfond	663 039
Summa till stämmans förfogande	<b>-1 300 749</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-1 300 749</b>
-------------------------	-------------------

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

e

**HSB Brf Fatet i Stockholm**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 947 403	1 934 814
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 282 672	-1 343 734
Övriga externa kostnader	Not 3	-45 062	-73 676
Planerat underhåll		-663 039	-35 875
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-93 242	-84 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-411 827	-393 081
Summa rörelsekostnader		-2 495 842	-1 931 001
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-548 439</b>	<b>3 813</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	591	403
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-94 208	-61 591
Summa finansiella poster		-93 617	-61 188
<b>Årets resultat</b>		<b>-642 055</b>	<b>-57 375</b>



**HSB Brf Fatet i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	10 130 151	9 136 046
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	1 005 888
		<u>10 130 151</u>	<u>10 141 934</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 130 651</u>	<u>10 142 434</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 669	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		889 001	1 753 541
Placeringskonto HSB Stockholm		16 639	16 622
Övriga fordringar	Not 10	27 887	25 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	131 417	151 575
		<u>1 066 613</u>	<u>1 947 200</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 066 613</u>	<u>1 947 200</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>11 197 263</u></b>	<b><u>12 089 634</u></b>



**HSB Brf Fatet i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	74 400	74 400
Upplåtelseavgifter	123 050	123 050
Yttre underhållsfond	1 769 908	2 260 947
	<u>1 967 358</u>	<u>2 458 397</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-658 694	-1 092 358
Årets resultat	-642 055	-57 375
	<u>-1 300 749</u>	<u>-1 149 733</u>
Summa eget kapital	<u>666 609</u>	<u>1 308 664</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 9 402 113	9 505 980
	<u>9 402 113</u>	<u>9 505 980</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 78 840	49 350
Leverantörsskulder	662 068	584 504
Skatteskulder	5 714	1 044
Fond för inre underhåll	24 612	25 215
Övriga skulder	Not 14 36 477	36 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 320 830	578 400
	<u>1 128 542</u>	<u>1 274 990</u>
Summa skulder	10 530 655	10 780 970
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>11 197 263</u></b>	<b><u>12 089 634</u></b>

**HSB Brf Fatet i Stockholm**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-642 055	-57 375
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	411 827	393 081
Kassaflöde från löpande verksamhet	-230 228	335 706
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	16 063	-92 693
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-175 938	444 785
Kassaflöde från löpande verksamhet	-390 103	687 798
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-400 044	-1 005 888
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-400 044	-1 005 888
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-74 377	1 449 367
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-74 377	1 449 367
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-864 524</b>	<b>1 131 277</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 770 164</b>	<b>638 886</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>905 639</b>	<b>1 770 164</b>

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



## HSB Brf Fatet i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,89 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

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

#### Inkomstskatt

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



**HSB Brf Fatet i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 257 504	1 257 504
Hyror	604 224	591 528
Bredband	73 500	73 500
Övriga intäkter	12 175	12 282
Bruttoomsättning	<u>1 947 403</u>	<u>1 934 814</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	209 331	168 495
Reparationer	90 773	175 035
El	37 480	39 362
Uppvärmning	490 423	490 125
Vatten	63 202	58 655
Sophämtning	42 728	58 514
Fastighetsförsäkring	35 125	31 932
Kabel-TV och bredband	83 000	83 181
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	85 240	83 621
Förvaltningsarvoden	134 948	133 266
Övriga driftkostnader	10 422	21 548
	<u>1 282 672</u>	<u>1 343 734</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	3 914	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 879	7 715
Administrationskostnader	4 181	32 993
Extern revision	-1 337	11 188
Konsultkostnader	9 875	0
Medlemsavgifter	23 550	21 780
	<u>45 062</u>	<u>73 676</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	70 950	64 400
Sociala avgifter	22 292	20 234
	<u>93 242</u>	<u>84 634</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	369	228
Ränteintäkter HSB placeringskonto	17	17
Övriga ränteintäkter	206	158
	<u>591</u>	<u>403</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	94 208	60 067
Övriga räntekostnader	0	1 524
	<u>94 208</u>	<u>61 591</u>



## HSB Brf Fatet i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	12 823 799	12 823 799
Anskaffningsvärde mark	90 900	90 900
Årets investeringar	1 405 932	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 320 631</b>	<b>12 914 699</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-3 778 653	-3 385 572
Årets avskrivningar	-411 827	-393 081
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 190 480</b>	<b>-3 778 653</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>10 130 151</b>	<b>9 136 046</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	23 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	725 000	787 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	71 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	806 000	489 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>99 531 000</b>	<b>72 476 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 005 888	0
Årets investeringar	-1 005 888	1 005 888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>1 005 888</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	27 887	25 461
	<b>27 887</b>	<b>25 461</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	131 417	151 575
	<b>131 417</b>	<b>151 575</b>

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

e



## HSB Brf Fatet i Stockholm

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

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	102835	1,35%	2020-06-01	945 994	9 604
Stadshypotek	222937	1,05%	2020-03-02	1 500 000	0
Stadshypotek	222938	1,05%	2020-03-16	500 000	0
Stadshypotek	222939	1,20%	2020-03-30	838 248	8 732
Stadshypotek	149613	0,75%	2020-03-19	0	0
Stadshypotek	184721	1,35%	2020-06-01	926 786	9 604
Stadshypotek	199694	0,78%	2020-08-10	1 530 625	15 500
Stadshypotek	207085	0,82%	2020-09-09	691 250	7 000
Stadshypotek	76301	1,15%	2020-01-30	1 670 250	17 000
Stadshypotek	76302	1,15%	2020-01-31	877 800	11 400
				<b>9 480 953</b>	<b>78 840</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 402 113Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 9 086 753**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 9 577 000 9 577 000**Not 13 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 78 840 49 350  
78 840 49 350**Not 14 Övriga skulder**Depositioner 36 477 36 477  
36 477 36 477**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 11 053 10 953  
Förutbetalda hyror och avgifter 147 278 135 100  
Övriga upplupna kostnader 162 499 432 347  
**320 830 578 400**

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

e



**HSB Brf Fatet i Stockholm**

**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

Stockholm, den 24/3 -2020


  
André Winger

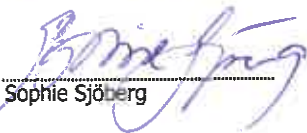
Carl Sivertsson

  
Erik Wennerstål


  
Gustav Wallinder

  
Johan Sandqvist

  
Lars-Erik Ålm

  
Sophie Sjöberg

Vår revisionsberättelse har 27-4 -20 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Axel Hägerstrand  
Av föreningen vald revisor

  
Adnin Ali  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fatet i Stockholm, org.nr. 702000-5539

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar



Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fatet i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 27/4-2020



Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Axel Hägerstrand  
Av föreningen vald revisor