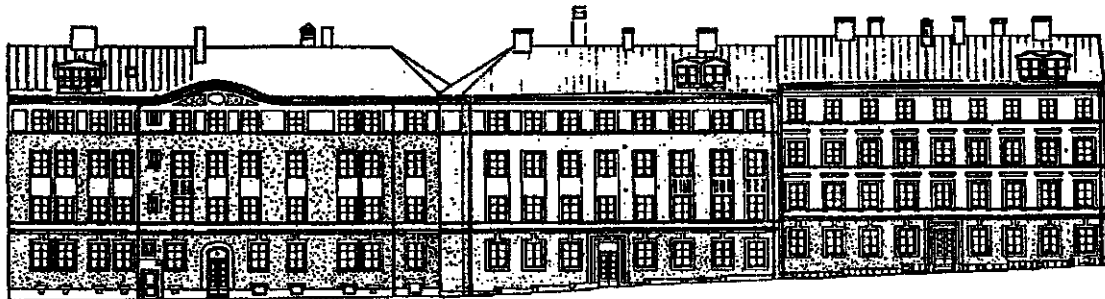


Årsredovisning

Brf Fatburen

2011



☺

DB DB

DB A

Förvaltningsberättelse

Resultat- och balansräkning

Budget

Ekonomisk prognos

Föreningens lån

Medlemsförteckning

Årsstämma torsdagen den 24 maj 2012 klockan 19:00 i Föreningslokalen

Kallelse

Härmed kallas bostadsrättsföreningen Fatburens medlemmar till ordinarie årsstämma torsdagen den 24 maj klockan 19.00 i föreningslokalen.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande till stämman
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare, tillika rösträknare
6. Frågan om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
 - a. Förvaltningsberättelse
 - b. Ekonomisk berättelse
 - c. Revisorernas berättelse
9. Fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om resultatdisposition
11. Ansvarsfrihet för styrelsen
12. Arvoden till styrelsen och ersättare
13. Val av styrelse
 - a. Sex ordinarie
 - b. Tre ersättare
14. Val av revisorer och ersättare
15. Val av valberedning
16. Styrelsens förslag
17. Motioner
18. Stämmans avslutande

Förvaltningsberättelse 2011

för Bostadsrättsföreningen Fatburen, fastigheterna Dykärret Mindre 7 och 8, Björngårdsgatan 16 A och 16 B (byggt 1861 resp 1862) samt Fatbursgatan 2 (byggt tillsammans med Gårdshuset 1905).

Brf Fatburen har sitt säte i Stockholm med organisationsnummer 702000-5521.

Vid årsstämman den 19 maj 2011 valdes nedanstående medlemmar till styrelse och ersättare på ett år. Efter konstituering har styrelsen haft följande arbetsfördelning och sammansättning:

- Ordförande Gunnel Färm
- Vice ordförande Liisa Paavilainen
- Kassör Hans von Heijne
- Vice kassör Louise Scheutz
- Sekreterare Nils Johansson

Övriga

Eva Tael

Ersättare

- Caroline Axner
- Ulla Sterner
- Mathias Forsberg

Till revisorer omvaldes Eva Bäcklin och Ralf Toresson, extern revisor. Hans Moberg valdes som ersättare.

Till valberedning inför nästa stämma valdes Kerstin Moberg, sammankallande, samt Urban Ryadal och Katarina Andersson med Aino Högström som ersättare.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden samt därutöver haft fortlöpande kontakter, ofta via mail, i olika föreningsangelägenheter.

Under året har endast en överlåtelse gjorts, nämligen av lgh nr 38, Fatbursgatan. Ny medlem är Katarina Hagen Ranch.

I bilaga redovisas medlemsförteckningen per den 31 dec 2011.

Föreningens hemsida har adressen www.fatburen.se. Webmaster är Daniel Tael.

Fyra ordinarie nummer av Fatburen-Nytt har getts ut, dels via nätet och dels utdelade i postlådorna. Författare (och utdelare) har varit ordföranden Gunnel Färm.

15

Handwritten signature

Några händelser under året

Året har präglats av byggandet av Citybanan. Både Björngårdsgatan och Fatbursgatan har grävts upp, och förstärkningsåtgärder av olika slag har vidtagits både på fastigheten mittemot, Oscar I Minne, och våra egna hus. Det har inneburit en hel del olägenheter för de boende i form av buller och vibrationer. Björngårdsgatan har varit avstängd i hörnet Fatbursgatan, så all gångtrafik mot Fatbursparken har måst ske genom Fatbursgatsporten. Ljuden från bygget har dock ganska effektivt stängts ute genom de extraglas som satts in i alla fönster mot gatan via Citybaneprojektets försorg. Arbetena har förorsakat åtskilliga sprickor och sättningar i lägenheterna mot gatan. Dessa har anmälts och dokumenterats och i vissa fall åtgärdats provisoriskt av Citybanan. Kontakter pågår kontinuerligt med Citybaneprojektet, som bl a medverkat med information vid årsstämman samt delat ut skriftlig information under året. Tre medlemsfamiljer med barn har bott i evakueringsbostad. Möjligheten att dagtid utnyttja andra lokaler för att arbeta i har också utnyttjats.

Under året har också den nybildade grannföreningen Dykärret Mindre 11 verkställt de avstängningar av sina gårdar som man aviserade redan året innan. Brf Fatburens styrelse har vid ett antal möten förgäves försökt förhindra en avstängning. Arbetet med att söka nå samförstånd med grannföreningen och ev övriga intressenter fortsätter.

Extra besiktningar har genomförts av Citybanan pga kraftig sprickbildning både utom- och inomhus, fr a i skarven mellan 16 A och 16 B.

Sex nya balkonger har byggts.

De sk droppnäsorna under fönstren samt vissa andra fönsterdelar har målats.

Ny tryckstegringspump är installerad.

Takpapp har lagts på trädgårdsskjulet (16 B-gården).

Snöröjningen på taken blev dyr pga kall och snörik vinter.

Jubileumskommitténs arbete har fortsatt. En välbesökt kräftskiva anordnades på en av gårdarna.

Mindre välbesökta var städdagarna och adventskaffet.

En loppis anordnades på 16A-gården.

Föreningens bankfack är tömt och handlingarna överlämnade till Stadsarkivet.

Gårdarna har skötts med sedvanlig kärleksfull omsorg till glädje för alla.

Förvaltning

Martin Boström har varit deltidsanställd som teknisk konsult. Kjell Eriksson har anlitats som fastighetsskötare. Kirsti Tael har varit deltidsanställd för att sköta den löpande bokföringen.

Ekonomi

Avgifterna har varit oförändrade under 2010

Underhåll enligt plan har bestått av målning "droppnäsor" under fönstren. Vidare har taken fått ytterligare snöskydd, för att minska risken för snöras. Året har också belastats med extra höga snöröjningskostnader. Fjärrvärmekostnaderna blev lägre pga den av den varma vintern jämfört med förra året.

Föreningens taxeringsvärde är oförändrat 71 815 000 (71 815 000) kronor.

Likviditets- och resultatbudget för 2011, som har fastställts av styrelsen, bifogas. Styrelsen har även tagit fram en prognos fram till och med år 2018, som också bifogas. Amorteringstakten i prognosen förutsätts ligga kvar på dagens nivå under hela perioden.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar AB.

Under förutsättning att stämman godkänner bokförd överföring till föreningens reparationsfond med kronor 48 271, **föreslår styrelsen**

att från årets överskott kronor 56 722 överföra kronor 48 271 som avsättning enligt stadgarna till Fond för yttre underhåll samt

att resterande överskott om kronor 8 451 balanseras i ny räkning med tidigare underskott kronor 2 153 433, totalt kronor 2 144 982 i underskott .

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

Slutord

Föreningens ändamål har sedan starten 1932 varit ”att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna”. Det målet nås bäst genom att föreningen har en stabil ekonomisk grund. En annan förutsättning är att föreningen har många ideellt arbetande medlemmar. Styrelsen vill därför tacka alla som ställt upp på städdagar, i de olika arbetsgrupperna och på annat sätt gjort insatser för föreningen.

Stockholm 15 april 2012


Gunnel Färm


Hans von Heijne


Nils Johansson


Louise Scheutz


Liisa Paavilainen


Eva Tael

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011	2010
Rörelseintäkter	1	<u>2 057 128</u>	<u>2 030 137</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 057 128	2 030 137
Rörelsekostnader	2		
Fastighetsskötsel		190 643	109 169
Reparationer		257 139	209 263
Taxeburna utgifter och uppvärmning		570 438	637 965
Övriga driftskostnader		105 974	105 503
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		63 895	53 346
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	3	64 136	63 061
Personalkostnader	4	<u>58 876</u>	<u>46 079</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 311 101	- 1 224 386
Rörelseresultat före avskrivningar		746 027	805 751
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	- <u>250 033</u>	- <u>206 462</u>
Rörelseresultat		495 994	599 289
Resultat från finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande poster		+ 10 399	+ 2 093
Räntekostnader och liknande poster		- <u>449 671</u>	- <u>451 953</u>
Resultat efter finansiella poster		56 722	149 429
Statlig inkomstskatt	7	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		56 722	149 429

la

del
Ckm

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	17 889 149	18 131 627
Maskiner och inventarier	9	30 220	3 970
SBC, insats		<u>1 600</u>	<u>1 600</u>
Summa anläggningstillgångar		17 920 969	18 137 197
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		0	8 501
Övriga fordringar	10	14 624	6 084
Förutbetalda kostnader	11	<u>16 548</u>	<u>18 307</u>
		31 172	32 892
Bank		844 699	1 368 921
Summa omsättningstillgångar		<u>875 871</u>	<u>1 401 813</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		18 796 840	19 539 010

W

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		561 000	561 000
Uppskrivningsfond mark		5 000 000	5 000 000
Föreningens reparationsfond	13	<u>189 138</u>	<u>140 867</u>
		5 750 138	5 701 867
<i>Ansamlad förlust</i>			
Förändring reparationsfonden		- 48 271	- 48 271
Balanserad förlust		- 2 153 433	- 2 254 591
Årets resultat		<u>56 722</u>	<u>149 429</u>
		- 2 144 982	- 2 153 433
Summa eget kapital		3 605 156	3 548 434
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	14 426 488	14 610 048
Kortfristiga skulder			
Skatteskuld		8 859	0
Leverantörsskulder		83 956	129 697
Nästa års amortering		183 560	183 560
Förutbetalda avgifter och hyror		397 760	393 412
Medlemmars förskottsbet balkonger		0	594 320
Upplupna räntor		<u>91 061</u>	<u>79 538</u>
		765 196	1 380 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 796 840	19 539 010
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån:			
Dykärret Mindre nr 7		10 995 000	10 995 000
Dykärret Mindre nr 8		<u>10 558 000</u>	<u>10 558 000</u>
		21 553 000	21 553 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

or

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Den EU-anpassade årsredovisningen tillämpas. Föreningens reparationsfond redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:04).

Värderingsprinciper mm

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Till och med 31.12.07 har avskrivning på byggnader skett med 1%, därefter med 0,5%.

Not 1	Rörelseintäkter	2011	2010
	Årsavgifter	1 855 758	1 855 546
	Hyror lokaler	188 044	152 028
	Överlåtelseavgifter	2 000	5 000
	Pantsättningsavgifter	3 931	6 681
	Utdelning Brandkontoret	7 395	10 875
	Öresutjämning	0	7
		<u>2 057 128</u>	<u>2 030 137</u>

Not 2	Rörelsekostnader	2011	2010
	Fastighetsskötsel		
	Fastighetsskötare	38 050	49 375
	Diverse material	2 414	1 377
	Trappstädning	53 080	32 810
	Sotning	1 088	15 390
	Gårdsskötsel	7 127	5 679
	Snöskottning	<u>88 884</u>	<u>4 538</u>
		190 643	109 169
	Reparationer		
	Vattenskada	3 595	1 288
	Fasader	8 187	5 087
	Vind/källare	0	5 862
	Fönster	93 956	0
	Gårdarna	1 331	0
	Sopanläggning	0	44 625
	Föreningslokal	1 533	22
	Bastun	0	2 249
	Värmeanläggning	0	1 625
	Radiatorer	4 314	2 351
	Tvättstuga/torkrum	0	5 177
	Portar/låssystem	1 298	17 106
	Tak	79 700	0
	Trapphus	0	112 500
	Avlopp	45 444	11 371
	Cykelställ	<u>17 781</u>	<u>0</u>
		257 139	209 263

h

Stefan

Not 2, forts	2011	2010
Taxeburna utgifter och uppvärmning		
Vatten	46 136	46 631
Fjärrvärme	370 188	428 380
El-gas	92 960	100 209
Sophämtning	9 879	16 932
Sopsug	<u>51 275</u>	<u>45 813</u>
	570 438	637 965
Övriga driftskostnader		
Pappersinsamling	4 250	6 813
Kompost	0	10 350
Kabel-TV	46 259	43 919
Internet	13 625	8 972
Försäkringar	<u>41 840</u>	<u>35 449</u>
	105 974	105 503
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Extern revisor	13 500	13 500
Konsultarvode	2 000	0
Administration	18 403	22 313
Årsavgift SBC	5 080	5 080
Kontorsmaterial/kopior	7 393	9 180
Porton	360	60
Citybanan, konsult	0	1 400
Övriga förvaltningskostnader	10 231	1 813
Jubileumskommittén	3 784	0
Gårdsfest	<u>3 144</u>	<u>0</u>
	63 895	53 346
Not 3 Fastighetsskatt	2011	2010
Fastighetsskatt	64 136	63 061
Not 4 Anställda och personalkostnader	2011	2010
Personalkostnader		
Medeltalet anställda	1 man 1 kvinna	1 man
Lön	48 674	38 694
Sociala kostnader	<u>10 202</u>	<u>7 385</u>
	58 876	46 079
Från och med år 2010 ingår bokföringskostnad i lönekostnaden.		
Not 5 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	2011	2010
Byggnader	242 478	205 472
Inventarier	<u>7 555</u>	<u>990</u>
	250 033	206 462

ks

[Handwritten signature]

Not 6 Resultat från finansiella poster	2011	2010
Övriga ränteintäkter och liknande poster		
Swedbank	10 350	1 274
Erhållen dröjsmålsränta	0	722
Påminnelseavgifter	0	90
Intäktsränta skattekonto	49	7
	<u>10 399</u>	<u>2 093</u>

Not 7 Statlig inkomstskatt	2011	2010
Från och med 2007 har schablonskatten tagits bort.		

Not 8 Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Mark	1 050 000	1 050 000
Barnvagnsförråd	50 778	50 778
Staket och grind	48 475	48 475
Sopsuganläggning	572 109	572 109
Fjärrvärmecentral	162 500	162 500
Byggn	16 090 435	16 090 435
Uppskrivning markvärde	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
	<u>22 974 297</u>	<u>22 974 297</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

1,0% å anskaffningsvärdet byggnader tom 2007

Vid årets början	- 4 671 376	- 4 590 924
Årets avskrivning 0,5%	<u>- 80 452</u>	<u>- 80 452</u>
20% å anskaffn.värde barnvagnsförråd		
Vid årets början	- 29 980	- 24 780
Årets avskrivning	<u>- 4 200</u>	<u>- 5 200</u>
20% å anskaffn.värde staket o grind		
Vid årets början	- 11 635	0
Årets avskrivning (staketet borttaget)	<u>- 36 840</u>	<u>- 11 635</u>
20% å anskaffn.värde sopsuganläggning		
Vid årets början	- 129 679	- 19 070
Årets avskrivning,	<u>- 88 486</u>	<u>- 110 609</u>
20% å anskaffnin.värde fjärrvärmecentral		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivning	<u>32 500</u>	<u>0</u>
Summa ackumulerade avskrivningar	5 085 148	- 4 842 670
Planenligt restvärde vid årets slut:		
- byggnader	11 338 607	11 419 059
- mark	<u>6 050 000</u>	<u>6 050 000</u>
	17 889 149	18 131 627

Taxeringsvärden

Byggnader
Mark	<u>.....</u>	<u>.....</u>
	71 815 000	71 815 000

b

Not 9 Maskiner, Inventarier och Kabel-tv	2011-12-31	2010-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden inventarier</i>		
Vid årets början	127 250	127 250
Inköp tvättmaskin	33 805	
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
20% å anskaffningsvärdet		
Vid årets början	- 123 280	- 122 290
Årets avskrivning	- 7 555	- 990
Summa ackumulerade avskrivningar	- 130 835	- 123 280
Planenligt restvärde Inventarier vid årets slut	30 220	3 970
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden KabelTV</i>		
Vid årets början	104 600	104 600
Vid årets slut	<u>104 600</u>	<u>104 600</u>
Planenligt restvärde KabelTV vid årets slut	0	0

Not 10 Övriga fordringar	2011-12-31	2010-12-31
Medlemsfordringar:		
Pantsättnings, överlåt.avgifter	0	1 183
Sotningsavgifter	0	1 088
Övriga fordringar	7 449	3 806
Korrigerig	0	7
Citybanan	<u>7 175</u>	<u>0</u>
	14 624	6 084

Not 11 Förutbetalda kostnader	2011-12-31	2010-12-31
KabelTV, Com Hem	11 782	11 423
Bankfack	0	605
Ballou Internet	0	638
TÅV AB pappersinsamling	2 531	3 406
ABC Klottersanering	1 283	1 283
SBC-medlemstidning	<u>952</u>	<u>952</u>
	16 548	18 307

Not 12 Eget kapital		Uppskrivnings- fond Mark	Föreningens reparationsfond	Ansamlad förlust	Summa Eget kapital
Vid årets början	Insatser	5 000 000	140 867	- 2 153 433	3 548 434
Avsättning till reservfond			+ 48 271	- 48 271	
Årets resultat				+ 56 722	
Vid årets slut	<u>561 000</u>	<u>5 000 000</u>	<u>189 138</u>	<u>- 2 144 982</u>	<u>3 605 156</u>

Den ansamlade förlusten hänför sig främst till en totalrenovering av hela fastigheten 1985.

Not 13 Föreningens reparationsfond	2011	2010
Vid årets början	140 867	92 596
Avsättning enligt stadgar	<u>48 271</u>	<u>48 271</u>
Vid årets slut	189 138	140 867

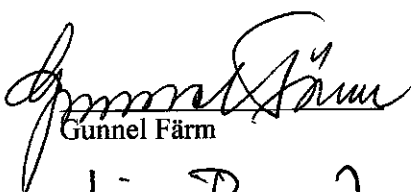
u

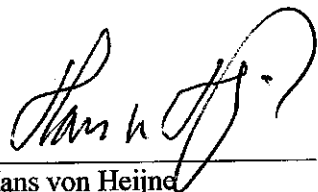
Handwritten signature


Not 14 Skulder till kreditinstitut, fastigheterna Dykärret Mindre nr 7 och nr 8


Lån	Ing skuld 1.1.2011	Årets amort	Utg skuld 31.12.2011	Ränte sats	Betald ränta 2011	Villkors- ändringsdatum
Swedbank 2757494410	2 000 000	0	2 000 000	3,36	52 881	rörligt
SEB 23701715	1 106 878	88 544	1 018 334	3,28	31 607	rörligt
SEB 22071548	1 067 730	95 016	972 714	3,28	32 225	rörligt
Spintab nr 7	6 491 000	0	6 491 000	2,56	166 213	2013-06-11
Spintab nr 8	4 128 000	0	4 128 000	3,64	163 339	2013-10-11
Summa	14 793 608	183 560	14 610 048		446 225	

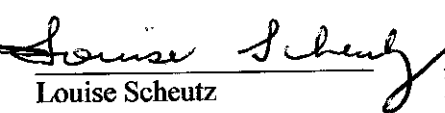
Stockholm 15 april 2012

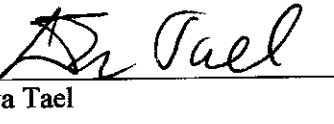

Gunnel Färm


Hans von Heijne

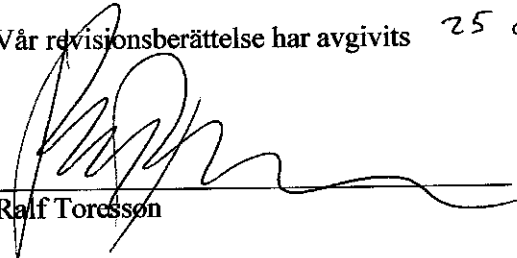

Nils Johansson


Liisa Paavilainen


Louise Scheutz


Eva Tael

Vår revisionsberättelse har avgivits 25 april 2012


Ralf Toresson


Eva Bäcklin

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fatburen

Org nr 702000-5521

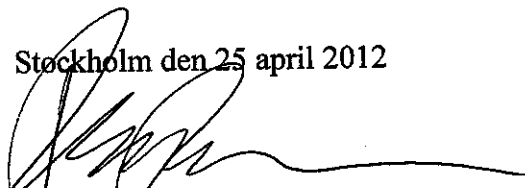
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fatburen för år 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 april 2012


Ralf Toresson
TORESSON REVISION


Eva Bäcklin