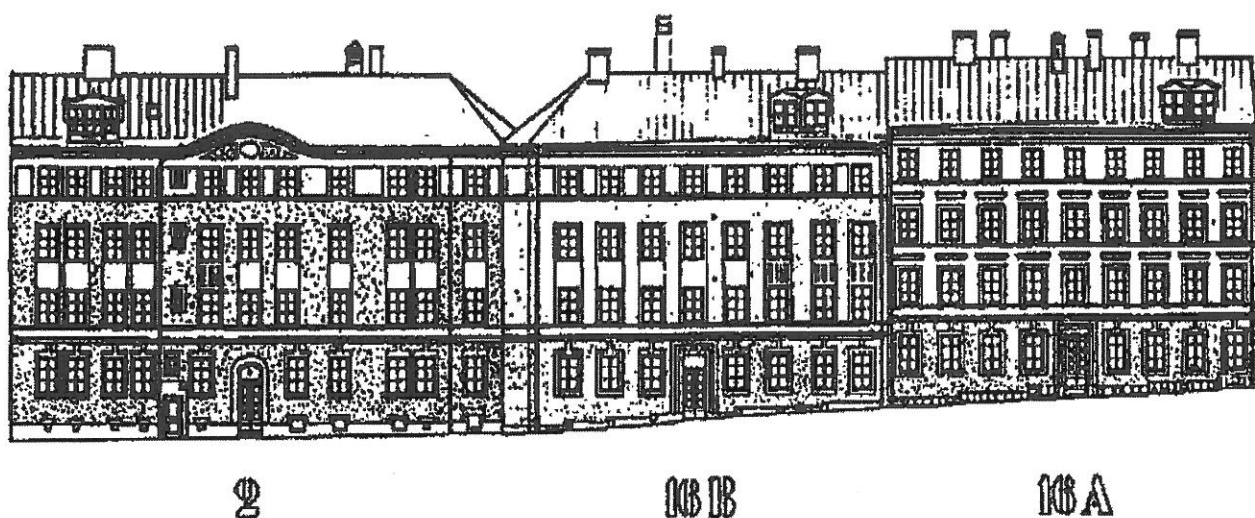


ÅRSREDOVISNING 2014

BRF FATBUREN



Årstämma torsdagen den 21 maj 2015
klockan 19.00 i föreningslokalen

Kallelse

Härmed kallas Bostadsrättsföreningen Fatburens medlemmar till ordinarie årsstämma torsdagen den 21 maj 2015 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. Motioner
17. Styrelsens förslag
18. Stämmans avslutande

Bostadsrättsföreningen Fatburen

Stockholm
Org.nr 702000-5521

ÅRSREDOVISNING avseende 2014

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014 01 01 - 2014 12 31. Föreningen äger fastigheterna Dykärret Mindre 7 och 8 i Stockholms kommun. Adresser Björngårdsgatan 16 A (byggt 1861) och 16 B (byggt 1862) samt Fatbursgatan 2 (byggt tillsammans med gårdshuset 1905).

Styrelse:

Gunnel Färm	ordförande
Liisa Paavilainen	vice ordförande
Anders Sahleström	kassör
Katarina Hagen Ranch	sekreterare
Aino Högström	ledamot
Louise Scheutz	ledamot
Sebastian Holm	suppleant
Jörgen Lindqvist	suppleant
Mattias de Frumerie	suppleant

Firmateckning:

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

Revisorer:

Ola Bergström, externrevisor, och Eva Bäcklin, internrevisor. Suppleant har varit Hans Moberg.

Valberedning:

Kerstin Moberg, Urban Ryadal, Ulla Sterner, Åsa Sandzén och Emil Källén.

Förvaltning:

Föreningen förvaltas av Martin Boström / Helgasjön Fastighets AB i samråd med styrelsen. För fastighetsskötsel och bistående i den tekniska förvaltningen svarar Björn Johansson / Hutta Fastighetsförvaltning AB. Städningen har skötts av Berge Städ AB.

Föreningsfrågor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2014. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor samt 11 st protokollförda sammanträden. Informationsbladet Fatburen-Nytt har utkommit med 5 nummer. Hemsidan (www.fatburen.bostadsraterna.se) uppdateras kontinuerligt.

Föreningen har 43 medlemslägenheter och antalet medlemmar är 56. Under året har ägandeförhållandet för lägenhet nr 3+4 ändrats.

Föreningen har 2 hyreslokaler. Dessa hyrs av Trafikverket eftersom lokalerna och fastigheten i stor omfattning påverkas av byggandet av Citybanans pendeltågstunnel. Fastigheten har skador som Trafikverket kommer att åtgärda när tunnelbyggandet är färdigt.

Fastigheterna:

Fastigheterna rymmer 43 bostäder, 3.293 m², och 2 lokaler, 213 m², totalt 3.506 m². Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar Sak AB med kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Utöver löpande underhåll har under året datoriserad reglercentral för värmen installerats och samtliga avloppsstammar har rensats förebyggande. Radonmätning har utförts med godkänt resultat.

Ekonomi och resultatdisposition:

Taxeringsvärde fastigheten är 74.981.000 varav byggnad 36.981.000 och mark 38.000.000, bostäder 74.000.000 och lokaler 981.000.

Föreningen har status som äkta bostadsrättsförening.

Årsavgiften har varit oförändrad sedan många år. Föreningens lån uppgår till 13.630.592,- med fastigheten som säkerhet. Likviditeten vid årsskiftet är 418.356,-.

Årets resultat är en vinst före fondavsättning på 331.710,-. Styrelsens förslag till resultatdisposition innebär att, i enlighet med stadgarna, till yttre fond avsätta ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde vilket avrundat innebär 225.000,-.

Förslaget innebär:

	2014	2013
Fond vid årets början	463.000	237.409
Årets avsättning	225.000	225.591
Fond vid årets slut	688.000	463.000

Resterande vinst, som efter föreslagen avsättning uppgår till 106.710,-, föreslås balanseras i ny räkning vilket ger ett balanserat underskott om 2.247.427,-.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till bifogade resultat- och balansräkningar jämte tilläggsupplysningar och notanteckningar. Som bilaga finns samtliga kostnader specificerade i detalj.

RESULTATRÄKNING

	2014 01 01 2014 12 31	2013 01 01 2013 12 31
RÖRELSENS INTÄKTER		
Avgifter	1 855 344	1 855 344
Hyror	144 008	143 550
Övriga intäkter	16 835	17 127
<i>Summa intäkter</i>	<u>2 016 187</u>	<u>2 016 021</u>
RÖRELSENS KOSTNADER		
Driftskostnader	950 440	915 998
Försäkringspremier	46 226	30 144
Fastighetsavgift/skatt	62 141	61 840
Fastighetsadministration	165 402	144 577
Avskrivningar	80 452	505 114
<i>Summa rörelsekostnader</i>	<u>1 304 661</u>	<u>1 657 673</u>
<i>Rörelseresultat</i>	711 526	358 348
FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	14 141	16 182
Räntekostnader	-393 957	-433 074
<i>Summa finansiella poster</i>	<u>-379 816</u>	<u>-416 892</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>331 710</u>	<u>-58 544</u>

BALANSRÄKNING

		2014 12 31	2013 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 1	11 097 251	11 177 703
Mark		6 050 000	6 050 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats i SBC		1 600	1 600
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>17 148 851</u>	<u>17 229 303</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordran		2 187	1 740
Övriga kortfristiga fordringar		11 625	0
Förutbetalda kostnader	Not 2	32 184	32 198
Likvida medel		997 908	1 191 903
Skattekonto		7 950	12 062
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 051 854</u>	<u>1 237 903</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 200 705</u>	<u>18 467 206</u>
EGET KAPITAL och SKULDER			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	Not 3	561 000	561 000
Uppskrivningsfond mark		5 000 000	5 000 000
Fond yttre underhåll		463 000	237 409
		<u>6 024 000</u>	<u>5 798 409</u>
Fritt eget kapital			
Balkongunderhållsfond	Not 3	30 058	0
Balanserat resultat		-2 354 137	-2 070 002
Årets resultat		331 710	-58 544
		<u>-1 992 369</u>	<u>-2 128 546</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>4 031 631</u>	<u>3 669 863</u>
Långfristiga skulder, skulder till kreditinstitut	Not 4	13 535 576	14 130 592
Kortfristiga skulder			
Nästa års amortering		95 016	95 016
Källskatt		0	1 500
Övriga kortfristiga skulder		1 040	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 5	537 442	570 235
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>633 498</u>	<u>666 751</u>
SUMMA EGET KAPITAL och SKULDER		<u>18 200 705</u>	<u>18 467 206</u>
Fastighetsinteckningar		16 199 000	16 199 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

I huvudsak används samma redovisnings- och värderingsprinciper som föregående år.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	2.016	2.016	1.960	2.057	2.030
Rörelseresultat tkr	713	358	561	496	599
Resultat efter finansiella poster tkr	334	-59	123	57	149
Balansomslutning tkr	18.201	18.467	18.888	18.797	19.539
Fond för yttre underhåll tkr	463	237	189	141	93
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/ m ²	563	563	563	563	563

NOTANTECKNINGAR

2014 12 31 2013 12 31

1 AVSKRIVNING BYGGNAD och FÖRBÄTTRINGAR

Avskrivning av byggnaden sker med 80.452:-per år, 0,5% av anskaffningsvärde 16.090.435:-.

Akkumulerat anskaffningsvärde byggnad	17 036 877	17 036 877
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-5 859 174	-5 354 060
Årets avskrivning byggnad	-80 452	-80 452
Årets avskrivningar underhåll och investeringar	0	-424 662
<i>Utgående ackumulerad avskrivning</i>	-5 939 626	-5 859 174
Planenligt restvärde	11 097 251	11 177 703

2 FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Revision	250	
Fastighetsförsäkring	15 577	15 072
ComHem, kabel-TV	12 546	12 398
Klotteravtal kv 1	1 380	1 380
Tidningsinsamling	1 189	2 766
Insamling av glas och wellpapp	582	582
Tidningen Bo Bättre	660	
	32 184	32 198

3 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond mark	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång:	561.000	5.000.000	237.409	- 2.070.002	- 58.544
Resultatdisposition enligt beslut av 2014 års stämma:				- 58.544	58.544
Avsättning till yttre fond:			225.591	- 225.591	
Årets vinst:					331.710
Belopp vid årets utgång:	561.000	5.000.000	463.000	- 2.354.137	331.710

(forts)

NOTANTECKNINGAR (forts)			2014 12 31	2013 12 31
4	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Swedbank Hypotek 1,922%	3-mån	1 500 000	2 000 000
	Swedbank Hypotek 3,140%	2016 04 27	6 491 000	6 491 000
	Swedbank Hypotek 2,890%	2016 09 26	4 000 000	4 000 000
	SEB 1,520%	3-mån	687 666	782 682
	SEB 1,520%	3-mån	951 926	951 926
			<hr/>	<hr/>
			13 630 592	14 225 608
5	UPPLUPNA KOSTNADER och FÖRUTBETALDA INTÄKTER			
	Uppbörd jan soc.avg		0	1 307
	Revision		0	10 000
	Fortum värme december		47 161	39 827
	El, Fortum		2 932	3 148
	El, förbrukning		4 309	4 466
	Stockholm Vatten		5 370	6 045
	Nürnberguset			5 745
	Utläggsersättningar			2 306
	Utlägg T Rappe		1 180	
	Utlägg K Hagen Ranch		297	
	Helgasjön Fastighets AB		5 832	
	Upplupna räntor		83 249	90 053
	Förutbetalda avgifter		387 112	407 338
			<hr/>	<hr/>
			537 442	570 235

Stockholm 2015-03-16


Gunnel Färm
ordförande


Liisa Paavilainen


Anders Sahleström


Louise Scheutz


Katarina Hagen Ranch


Aino Högström

* * * * *
Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015 0417


Ola Bergström
Externrevisor


Eva Bäcklin
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fatburen Org.nr 702000-5521

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Fatburen för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17/4 2015



Ola Bergström
Extern revisor



Eva Bäcklin
Internrevisor

SPECIFIKATION AV RESULTATRÄKNINGEN 2014

Intäkter 2.030.328, var budgeterat till 2.019': 1.855.344 avgifter, 144.008 hyresintäkter, 14.141 ränteintäkter, 11.397 Brandkontorets utdelning, 5.438 övriga intäkter.

Kostnader 1.698.618, var budgeterat till 1.698': 1.224.209 fastighetskostnader, 393.957 räntekostnader, 80.452 avskrivning byggnad.

Resultat (vinst) före fondavsättning, var budgeterat till 321': **331.710**.

SPECIFIKATION KOSTNADER:

Arvoden och löner 33.600, var budgeterat till 48': 33.600 styrelsearvoden.

Sociala avgifter 7.247, var budgeterat till 15'.

Administrativa kostnader 18.349, var budgeterat till 18': 11.660 telefon och bredband, 1.600 kostnader för plusgiro och bank, 2.235 kontorsmaterial, 2.300 registreringsavgifter styrelse och stadgar, 554 porton.

Årsavgift intresseorganisation 5.340, var budgeterat till 6': Bostadsrätterna.

Revision 3.750, var budgeterat till 14': Ola Bergström extern revisor.

Fastighetsförsäkring 46.226, var budgeterat till 45': Moderna Försäkringar.

Förvaltning och fastighetsskötsel 129.984, var budgeterat till 130': 69.984 Martin Boström /Helgasjön Fastighets AB, 60.000 Björn Johansson/Hutta Fastighetsförvaltning AB.

Värme 383.935, var budgeterat till 425': 194.243 fasta kostnader, 189.692 förbrukning.

El 72.462, var budgeterat till 54': 23.531 nätkostnader, 48.931 förbrukning.

Vatten och avlopp 46.661, var budgeterat till 49': 25.549 fasta kostnader, 21.112 förbrukning.

Sophämtning, städning, snöröjning 104.035, var budgeterat till 140': 42.361 städning och fönsterputs, 36.212 sopsug, 1.278 rensning av sopstopp, 16.552 grovsopor och papper, 5.520 klotteravtal, 292 städmateriel, 1.820 kompostströ.

Kabel-TV och Internet 49.592, var budgeterat till 50': Com Hem.

Löpande underhåll 69.266, var budgeterat till 75': 12.826 kodlåsarbeten, 12.700 rasskydd, 11.908 ventilationsarbeten, 9.246 tvättstugservice, 4.375 taköversyn, 3.127 elarbeten, 1.600 lampor, 7.035 reparation av inbrottskada, 2.875 avloppspolningar, 862 VVS-arbete, 1.237 glasarbete, 1.193 postboxlås, 282 diverse reservdelar.

Långsiktigt underhåll 163.663, ej separat budgeterat: 112.500 datoriserad reglercentral för värmen, 43.000 förebyggande avloppspolning, 4.812 byggkonsult, 3.351 bygge av ramp.

Utemiljö 826, var budgeterat till 5': Växtlighet.

Övriga kostnader 27.132, var budgeterat till 50': 16.564 förtäringar för styrelse och medlemmar, 2.170 möbler till föreningslokalen, 3.375 radonmätning, 2.634 blommor och avtackningar, 1.180 julkransar, 358 kalendrar tvättstugan, 209 LED-slinga, 218 webbadress, 265 tidningen Bo Bättre, 159 yxa.

Fastighetsskatt 62.141, var budgeterat till 63': 52.331 bostäder, 9.810 lokaler.

Räntekostnader 393.957, var budgeterat till 430':

Resultatkommentar:

Årets resultat blev en vinst före fondavsättning på 331.710:-. Av årets kostnader avser ca 178.000:- långsiktiga åtgärder som i sin helhet finansierats med egna medel. Med det taget i beaktande kan resultatet betraktas som en vinst, före avsättning till yttre fond, på ca 510.000:-. Likviditeten vid årsskiftet är 418.356:-.

BUDGET 2015

Budgetens syfte är att beräkna en rimlig nivå på medlemsavgifterna och därför ingår inte långsiktigt underhåll, då detta finansieras genom egna medel och/eller upptagande av nya lån.

RÖRELSENS INTÄKTER

Medlemsavgifter	1 855 000	
Hyra lokaler	144 000	
Övriga intäkter	10 000	2 009 000

RÖRELSENS KOSTNADER

Styrelsearvoden	83 000	
Sociala avgifter	12 000	
Administrativa kostnader	18 000	
Årsavgift intresseorganisation	6 000	
Revision	4 000	
Fastighetsförsäkring	48 000	
Förvaltning och fastighetsskötsel	130 000	
Värme	375 000	
El	73 000	
Vatten	48 000	
Sopor, städning, snöröjning	110 000	
Kabel-TV och Internet	50 000	
Underhåll och förbättringar	75 000 (avser endast löpande)	
Utemiljö	5 000	
Övriga kostnader	50 000	
Fastighetsskatt	63 000	-1 150 000

Resultat före finansiella poster och avskrivning: 859 000

AVSKRIVNING

-81 000

778 000

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	6 000	
Räntekostnader	-382 000	-376 000

ÅRETS BERÄKNADE RESULTAT

402 000

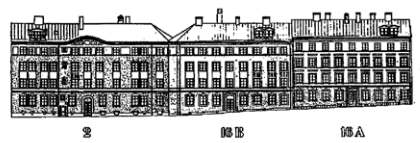
Minsta avsättning till yttre fond -225 000

Överskott

177 000

Beräknad likviditet vid 2015 års slut är 901.000 som minskas med långsiktiga åtgärder, beroende på hur dessa finansieras, samt eventuella extraamorteringar.

Nr 1, 16A	Magdalena in de Betou 75 %	Lars in de Betou 25 %
Nr 2, 16A	Mattias de Frumerie	Maria Carlsson
Nr 3, 16A	Anna Niva	
Nr 4, 16A	Anna Niva	
Nr5, 16A	Hans von Heijne	Monica von Heijne
Nr6, 16A	Tinni Rappe Ernsjöö	Marc Rappe
Nr7a, 16A	Caroline Axner	Robert Axner
Nr 8, 16A	Urban Ryadal	
Nr 9, Gårdshuset	Sebastian Holm	
Nr 10, Gårdshuset	Tintin Jansson	
Nr 11, Gårdshuset	Bo Alkerstedt	
Nr 12, Gårdshuset	Aino Högström	
Nr 13-14, Gårdshuset	Jörgen Lindqvist	
Nr 15, Gårdshuset	Anna Wikner	Anders Sahleström
Nr 16, Gårdshuset	Berit Amrén	
Nr 17, Gårdshuset	Emil Källén	
Nr 18-19, Gårdshuset	Ulla Sterner	
Nr 20, Gårdshuset	Petter Åman	Susanna Afrouz
Nr 21, Gårdshuset	Gerry Bäcklin	Eva Bäcklin
Nr 22-23, Gårdshuset	Arvid Guterstam	
Nr 24, Gårdshuset	Olle Bergström	
Nr 25, 16B	Ewa Gledin	
Nr 26A, 16B	Åsa Rydman	
Nr 26B, 16B	Li Öhman	
Nr 27, 16B	Hans Moberg	Kerstin Moberg
Nr 28, 16B	Gunnel Färm	
Nr 29, 16B	Jan-Olof Rosén	
Nr 30, 16B	Lolo Heijkenskjöld	Nils Heijkenskjöld
Nr 31, 16B	Louise Scheutz	
Nr 7B, 16B	Eva Tael	Daniel Tael
Nr 32, 16B	Tommy Andersson	Anette Niska
Nr 33, Fatbursgatan	Åsa Sandzén	
Nr 34, Fatbursgatan	Anette Eneroth 85 %	Maria Eneroth 15 %
Nr 35, Fatbursgatan	Anna Norfjell	
Nr 36, Fatbursgatan	Katarina Jansson	
Nr 37, Fatbursgatan	Patrik Johansson	
Nr 38, Fatbursgatan	Katarina Hagen Ranch	
Nr 39, Fatbursgatan	Katarina Andersson	
Nr 40, Fatbursgatan	Josef Fares	
Nr 41, Fatbursgatan	Liisa Paavilainen	
Nr 42, Fatbursgatan	Ylva Hultén	Jonas Lagerström
Nr 43, Fatbursgatan	Ola Hansson	
Nr 44, Fatbursgatan	Ewa Sandberg	



BRF FATBUREN

Björngårdsgatan 16
118 52 Stockholm