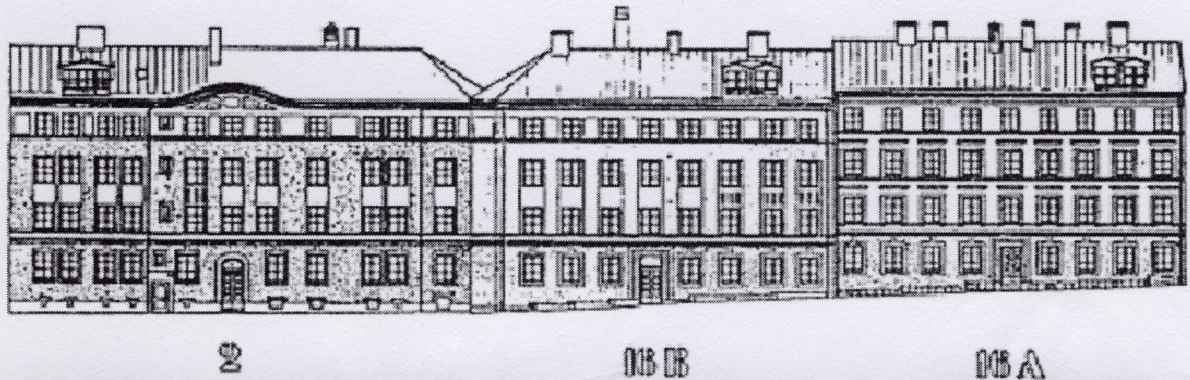


Årsredovisning

Brf Fatburen

2008



Välkommen till bostadsrättsföreningen Fatburen!

Förvaltningsberättelse

Resultat-och balansräkning

Revisionsberättelse

Årsstämma torsdagen den 28 maj klockan 19.00 i Föreningslokalen

Förvaltningsberättelse 2008

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 22 maj 2008 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

Ledamöter: Eva Tael

Ersättare: Ann Fridner

Caroline Axner

Ulla Sterner

Till **revisor** omvaldes Eva Bäcklin och Ralf Toresson, extern revisor. Carin Gavelin omvaldes som ersättare.

Till **valberedning** inför stämman 2008 valdes Magnus Svensson, sammankallande, och Urban Ryadal, med Lolo Heijkenskjöld som ersättare.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden och därutöver haft fortlöpande kontakter i olika föreningsangelägenheter.

Under året har följande överlåtelser gjorts:

Lgh 2 till Mattias de Frumerie och Maria Carlsson

Lgh 15 till Fredrik Tillberg och Pernilla Henkow

Lgh 32 till Sofia Ljungman och Patrik Schön

Lgh 33 till Emma Sandström och Marcus Dahlstedt

Lgh 43 till Ricard Källberg

I bilaga redovisas medlemsförteckningen per den 31 dec 2008.

HA

Föreningen upplåter med hyresrätt två lokaler till följande hyresgäster:
Fatbursgatan 2 Mattias Tiedermann
Björngårdsgatan 16 B (gården) Anna Wignell/Kerstin Olsson/Marja-Leena Sillanpää.

Föreningens hemsida har adressen www.fatburen.se. Webmaster är Daniel Tael.
Fyra nummer av Fatburen-Nytt samt ett extranummer har delats ut. Författare har varit Gunnel Färm.

Några händelser under året:

Inspektion har vidtagits av alla källarförrådsdörrar. Reparationsplan har upprättats.

Energideklaration är genomförd.

Rören i föreningslokalen har omisolerats och snyggats till.

Vinds- och källarkontorens lås har gått igenom.

Hemsidan har setts över och förändrats. Ny webmaster har utsetts.

Vårt "uppslagsverk" A till Ö har också setts över och moderniserats.

Sandlådan på 16 A-gården har renoverats och fyllts med ny sand samt nät.

Ny färgsättning av trapphusen har tagits fram med hjälp av expert.

Trapphusen i 16 A och 16 B målades om under 2008.

Fastighetsboxar har beställts och levererats.

Kodlåsen har bytts ut.

Gårdsbelysningen har setts över.

Nya staket och grindar till båda gårdarna har diskuterats.

Åtgärder har vidtagits på 16 B-gården för att förhindra läckage i källaren.

Nya anslagstavlor och lägenhetsregistertavlor har beställts.

Några styrelsemedlemmar har deltagit i sbc-kurser.

Under hela året har möten ägt rum med Banverkets Citybaneprojekt. Under senare delen av året har mötena riktats in på att ta fram ett avtal om genomförandet av förstärkningsåtgärder. Avtalet ska syfta till att skydda föreningens hus under arbetena med tunneln. Teknisk och juridisk expertis har anlåtats på Banverkets bekostnad.

Gårdarna och städdagarna

Intresset för kompostering ligger fast. Tillsynen av anläggningen har skötts av en särskild arbetsgrupp. En annan grupp har skött växtligheten på våra gårdar. Tack vare dessa medlemmars frivilliga och hängivna insatser har vi tillgång till prunkande innergårdar mitt i stenstaden.

Två städdagar har genomförts med god uppslutning.

Förvaltning

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

Ekonomi

Avgifterna har varit oförändrade under 2008.

Ökning av utgifter för reparationer och underhåll beror främst på fönstertätning, byte av kodlås, samt målning av trapphus. Taxeburna utgifter har ökat under året, främst avseende el. Räntekostnaderna har stigit under året på grund av omläggning av ett lån till högre ränta än tidigare, samt att räntorna på våra rörliga lån har stigit. Vi har också genomfört en energideklartion.

Föreningens taxeringsvärde har det senaste året stigit till 57 769 000 kronor, varav byggnader 30 769 000 kronor.

Likviditets- och resultatbudget för 2009, som har fastställts av styrelsen, bifogas. Styrelsen har även tagit fram en prognos fram till och med år 2016, som också bifogas. Amorteringstakten i prognosen förutsätts ligga kvar på dagens nivå under hela perioden.

Fastigheten har varit fullvärdeförsäkrad genom Moderna Försäkringar AB.

Under förutsättning att stämman godkänner bokförd överföring till föreningens reparationsfond med kronor 48 271, **föreslår styrelsen** att till årets underskott kronor 201 240 tillföra kronor 137 500 genom att ianspråka föreningens reparationsfond och dessutom överföra kronor 48 271 som avsättning enligt stadgarna till Fond för yttre underhåll samt att resterande underskott kronor 112 011 balanseras i ny räkning med tidigare underskott kronor 2 950 762, totalt kronor 3 062 773.

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

JLP

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.

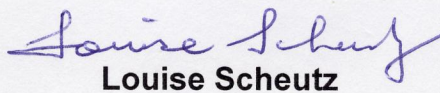
Stockholm i april 2009

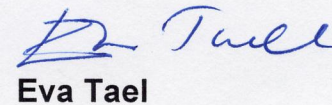

Gunnel Färm


Liisa Paavilainen


Hans von Heijne


Nils Johansson


Louise Scheutz


Eva Tael

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2008	2007
Rörelseintäkter	1	2 009 177	1 994 063
Rörelsekostnader	2		
Fastighetsskötsel		95 052	89 446
Reparationer		451 409	284 057
Nya kodlås		56 000	0
Taxeburna utgifter och uppvärmning		563 974	538 147
Övriga driftskostnader		86 363	68 093
Fastighetsskatt	3	59 290	181 290
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		72 008	69 734
Personalkostnader	4	<u>34 400</u>	<u>33 318</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 418 496	- 1 264 085
Rörelseresultat före avskrivningar		590 681	729 978
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	- <u>90 136</u>	- <u>173 000</u>
Rörelseresultat		500 545	556 978
Resultat från finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande poster		+ 24 600	+ 18 872
Räntekostnader och liknande poster		- <u>726 385</u>	- <u>547 134</u>
Resultat efter finansiella poster		- 201 240	+ 28 716
Statlig inkomstskatt	7	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		- 201 240	+ 28 716

fel

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	17 662 461	17 751 037
Maskiner och inventarier	9	6 200	7 760
SBC, insats		<u>1 600</u>	<u>1 600</u>
Summa anläggningstillgångar		17 670 261	17 760 397
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		25 231	38 653
Övriga fordringar	10	66 356	23 405
Förutbetalda kostnader	11	<u>18 618</u>	<u>26 736</u>
		110 205	88 794
Bank		1 020 171	858 444
Summa omsättningstillgångar		1 130 376	947 238
SUMMA TILLGÅNGAR		18 800 637	18 707 635

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
-------------	-----	------------	------------

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>44 325</u>	<u>133 554</u>
		5 605 325	5 694 554
<i>Ansamlad förlust</i>			
Förändring reparationsfonden		+ 89 229	- 48 271
Balanserad förlust		- 2 950 762	- 2 931 207
Årets resultat		<u>- 201 240</u>	<u>+ 28 716</u>
		- 3 062 773	- 2 950 762
Summa eget kapital		2 542 552	2 743 792
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	14 977 168	15 160 728
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		531 804	109 219
Nästa års amortering		183 560	183 560
Förutbetalda avgifter och hyror		437 969	394 555
Upplupna räntor		<u>127 584</u>	<u>115 781</u>
		1 280 917	803 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 800 637	18 707 635

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>
Summa:	21 553 000	21 553 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

[Handwritten signature]

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.

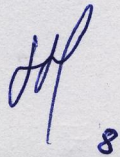
Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Not 1	Rörelseintäkter	2008	2007
	Årsavgifter	1 855 376	1 839 810
	Hyror lokaler	132 059	131 502
	Överlåtelseavgifter	5 000	4 970
	Pantsättningsavgifter	6 302	8 646
	Utdelning Brandkontoret	<u>10 440</u>	<u>9 135</u>
		2 009 177	1 994 063

Not 2	Rörelsekostnader	2008	2007
	Fastighetsskötsel		
	Fastighetsskötare	40 500	40 500
	Diverse material	4 825	6 711
	Trappstädning	35 757	34 328
	Gårdsskötsel	13 970	2 721
	Snöskottning	0	614
	Sotning	<u>0</u>	<u>4 572</u>
		95 052	89 446
	Reparationer		
	Vattenskada	0	136 877
	Fasader	11 425	12 806
	Fönster	59 800	0
	Vind/källare	8 826	853
	Gårdarna	22 500	7 000
	Lägenheter	3 250	0
	Föreningslokal	0	2 581
	Värmeanläggning	0	12 171
	Tvättstuga/torkrum	11 745	18 655
	Portar/låssystem	34 751	41 159
	Tak	0	36 250
	Trapphus	286 675	0
	Avlopp	11 803	4 125
	Uthyrd lokal	<u>634</u>	<u>11 580</u>
		451 409	284 057
	Nya kodlås	56 000	0

W


8

Not 2, forts	2008	2007
Taxeburna utgifter och uppvärmning		
Vatten	44 810	53 367
Fjärrvärme	346 727	350 411
El-gas	96 510	72 703
Sophämtning	57 802	61 666
Energideklaration	<u>18 125</u>	<u>0</u>
	563 974	538 147
Övriga driftskostnader		
Pappersinsamling	8 438	1 788
Kabel-TV	40 990	39 068
Internet	2 650	2 574
Försäkringar	30 710	22 057
Porttelefon	<u>3 575</u>	<u>2 606</u>
	86 363	68 093
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Extern revisor	12 750	13 875
Bokföring	22 500	22 500
Administration	26 258	23 522
Årsavgift SBC	4 710	4 710
Kontorsmaterial/kopior	3 418	3 600
Porton	110	0
Övriga förvaltningskostnader	<u>2 262</u>	<u>1 527</u>
	72 008	69 734
Not 3 Fastighetsskatt	2008	2007
Fastighetsskatt	59 290	181 290
Not 4 Anställda och personalkostnader	2008	2007
Personalkostnader		
Medeltalet anställda	1 man	1 man
Lön	26 083	25 646
Sociala kostnader	<u>8 317</u>	<u>7 672</u>
	34 400	33 318
Not 5 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	2008	2007
Byggnader	88 576	171 060
Inventarier	<u>1 560</u>	<u>1 940</u>
	90 136	173 000

JAP

Not 6	Resultat från finansiella poster	2008	2007
	Övriga ränteintäkter och liknande poster		
	Swedbank	23 038	18 316
	Erhållen dröjsmålsränta	85	169
	Påminnelseavgifter	90	180
	Intäktsränta skattekonto	<u>1 387</u>	<u>207</u>
		24 600	18 872

Not 7	Statlig inkomstskatt	2008	2007
	Från och med 2007 har schablonskatten tagits bort.		

Not 8	Byggnader och mark	2008-12-31	2007-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Mark	1 050 000	1 050 000
	Barnvagnsförråd	50 778	50 778
	Byggn	16 090 435	16 090 435
	Uppskrivning markvärde	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
		22 191 213	22 191 213

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

1,0% å anskaffningsvärdet byggnader tom 2007

Vid årets början - 4 430 020 - 4 269 116

Årets avskrivning 0,5% - 80 452 - 160 904

20% å anskaffn.värde barnvagnsförråd

Vid årets början - 10 156 0

Årets avskrivning - 8 124 - 10 156

Summa ackumulerade avskrivningar - 4 528 752 - 4 440 176

Planenligt restvärde vid årets slut:

- byggnader 11 612 461 11 701 037

- mark 6 050 000 6 050 000

17 662 461 17 751 037

Taxeringsvärden

Byggnader 30 769 000 21 790 000

Mark 27 000 000 22 200 000

57 769 000 43 990 000

Not 9	Maskiner, Inventarier och Kabel-tv	2008 12-31	2007-12-31
--------------	---	-------------------	-------------------

Ackumulerade anskaffningsvärden inventarier

Vid årets början 127 250 127 250

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

20% å anskaffningsvärdet

Vid årets början - 119 490 - 117 550

Årets avskrivning - 1 560 - 1 940

Summa ackumulerade avskrivningar - 121 050 - 119 490

Planenligt restvärde Inventarier vid årets slut 6 200 7 760

Ackumulerade anskaffningsvärden KabelTV

Vid årets början 104 600 104 600

Vid årets slut 104 600 104 600

Planenligt restvärde KabelTV vid årets slut 0 0

u

HP

Not 10 Övriga fordringar **2008-12-31** **2007-12-31**

Medlemsfordringar:		
Balkonger	2 500	22 625
Pantsättnings, överlåt.avgifter	9 273	0
Banverket	54 583	0
Övriga fordringar	<u>0</u>	<u>780</u>
	66 356	23 405

Not 11 Förutbetalda kostnader **2008-12-31** **2007-12-31**

KabelTV, Com Hem	0	10 255
Bankfack	605	0
Nordeuropa Försäkring	0	5 643
Nürnberguset, hyra soprum	10 000	5 000
Ballou Internet	625	625
Resta AB, pappersinsamling	6 188	2 813
ABC Klottersanering	1 200	1 200
Stadsmissionen: samarbete nattjouren	<u>0</u>	<u>1 200</u>
	18 618	26 736

Not 12 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Uppskrivnings- fond Mark</u>	<u>Föreningens reparationsfond</u>	<u>Ansamlad förlust</u>	<u>Summa Eget kapital</u>
Vid årets början	561 000	5 000 000	133 554	- 2 950 762	2 743 792
Avsättning till reservfond			+ 48 271	- 48 271	
Utnyttjat reservfond			- 137 500	+ 137 500	
Årets resultat				- 201 240	
Vid årets slut	<u>561 000</u>	<u>5 000 000</u>	<u>44 325</u>	<u>- 3 062 773</u>	<u>- 2 542 552</u>

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

Not 13 Föreningens reparationsfond

	2008	2007
Vid årets början	133 554	85 283
Avsättning enligt stadgar	+ 48 271	48 271
Utnyttjat för målning av trapphus	<u>- 137 500</u>	<u>0</u>
Vid årets slut	44 325	133 554

L

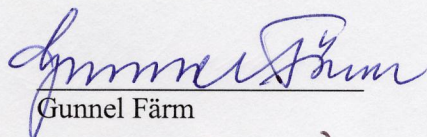
JP
"

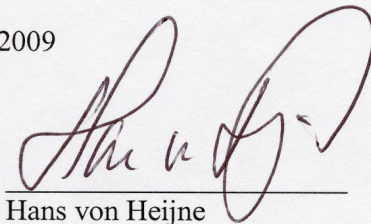
Not 14 Skulder till kreditinstitut, fastigheterna Dykärret Mindre nr 7 och nr 8

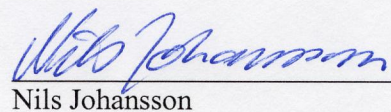
Lån	Ing skuld 1.1.2008	Årets amort	Utg skuld 31.12.2008	Ränte sats	Betald ränta 2008	Villkors- ändringsdatum
Swedbank 793867-4	2 000 000	0	2 000 000	5,47*/	101 541	2009-07-06
SEB 23701715	1 372 510	88 544	1 283 966	5,05*/	61 551	2009-09-28
SEB 22071548	1 352 778	95 016	1 257 762	5,05*/	61 233	2010-03-28
Spintab nr 7	6 491 000	0	6 491 000	4,75	308 369	2010-08-24
Spintab nr 8	4 128 000	0	4 128 000	5,74	190 997	2010-01-15
Summa	15 344 288	183 560	15 160 728		723 691	

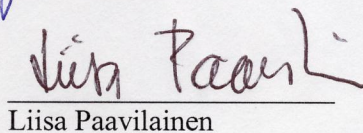
*/ Rörligt avser 31 december 2008

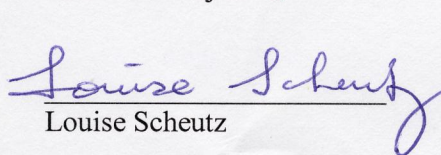
Stockholm *20 april* 2009

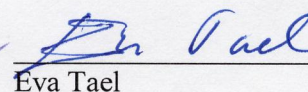

Gunnel Färm


Hans von Heijne

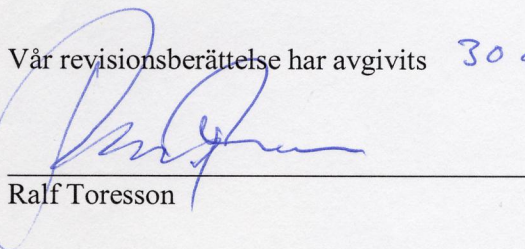

Nils Johansson

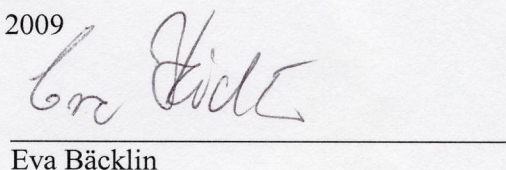

Liisa Paavilainen


Louise Scheutz


Eva Tael

Vår revisionsberättelse har avgivits *30 april* 2009


Ralf Toresson


Eva Bäcklin