

# Årsredovisning 2016

## BRF Fatburen

---



2

MBB

18A

Årstämma torsdagen den 18 maj 2017 klockan 19.00 i föreningslokalen

# Kallelse

Härmed kallas Bostadsrättsföreningen Fatburens  
medlemmar till ordinarie årsstämma  
torsdagen den 18 maj 2017 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 styrelseledamöter och ersättare
14. Val av revisorer och ersättare
15. Val av valberedning
16. Förslag från styrelsen och motioner från medlemmarna  
– inga förslag eller motioner föreligger
17. Stämmans avslutande

Efter stämman ges möjlighet till information från styrelsen och frågestund samt mingel med ost och vin.

Välkomna!

# Bostadsrättsföreningen Fatburen

Stockholm  
Org.nr 702000-5521

## ÅRSREDOVISNING avseende 2016

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016 01 01 - 2016 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
Aino Högström	sekreterare
Louise Scheutz	ledamot
Katarina Hagen Ranch	ledamot
Arne Andersson	ledamot
Magdalena In de Betou	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, Patrik Johansson och Emil Källén.

#### Förvaltning:

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

#### Föreningsfrågor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2016. Extrastämmor med anledning av medlems ansökan att få bygga balkong hölls 26 oktober och 8 november. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor samt 11 st protokollförda sammanträden. Informationsbladet Fatburen-Nytt har utkommit med 3 nummer. Hemsidan ([www.fatburen.bostadsratterna.se](http://www.fatburen.bostadsratterna.se)) uppdateras kontinuerligt. Föreningen har 43 medlemslägenheter och antalet medlemmar är 63. Under året har lägenheterna nr 4 och 24 överlåtits, samt del av lägenheten 13-14.

Föreningen har 2 hyreslokaler. Dessa har under året hyrts av Trafikverket eftersom lokalerna och fastigheten i stor omfattning har påverkats av byggandet av Citybanans pendeltågstunnel. Fastigheten har skador som Trafikverket delvis har åtgärdat och resterande skador är ersatta med kontantersättning. Dessa skador kommer att åtgärdas under 2018 när trafiken i tunneln pågått en tid.

#### Fastigheterna:

Fastigheterna rymmer 43 bostäder, 3.293 m<sup>2</sup>, och 2 lokaler, 213 m<sup>2</sup>, totalt 3.506 m<sup>2</sup>. Fastigheterna är

fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar Sak AB med kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Under året har, utöver löpande underhåll, ny tvättmaskin inköpts och spisen i föreningslokalen utbytts.

#### Ekonomi och resultatdisposition:

Taxeringsvärde fastigheten är 87.814.000 varav byggnad 36.814.000 och mark 51.000.000, bostäder 87.000.000 och lokaler 814.000.

Föreningen har status som äkta bostadsrättsförening.

Årsavgiften har varit oförändrad sedan många år. Föreningens lån uppgår till 12.691.000:- med fastigheten som säkerhet. Kassalikviditeten vid årsskiftet är 6.915 %.

**Årets resultat** är en vinst före fondavsättning på 5.578.191:-. Största delen av vinsten hänför sig till Trafikverkets ersättning för kommande renoweringar, 5.100.000:-.

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 264.000:-.

Förslaget innebär:

	2016	2015
Fond vid årets början	913.000	688.000
Årets avsättning	264.000	225.000
Fond vid årets slut	1.177.000	913.000

Resterande vinst, som efter föreslagen avsättning uppgår till 5.314.191:-, föreslås balanseras i ny räkning vilket ger ett balanserat överskott om 3.295.955:-.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	7.129	2.023	2.016	2.016	1.960
Rörelseresultat tkr	5.800	805	712	358	561
Resultat efter finansiella poster tkr	5.578	454	332	-59	123
Balansomslutning tkr	23.385	17.859	18.201	18.467	18.888
Fond för yttre underhåll tkr	913	688	463	237	189
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/ m <sup>2</sup>	563	563	563	563	563

#### FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond mark	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång:</b>	561.000	5.000.000	688.000	- 2.247.427	454.191
Resultatdisposition enligt beslut av 2016 års stämma:				454.191	- 454.191
Avsättning till yttre fond:			225.000	- 225.000	
Årets vinst:					5.578.191
<b>Belopp vid årets utgång:</b>	561.000	5.000.000	913.000	- 2.018.236	5.578.191

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till bifogade resultat- och balansräkningar jämte tilläggsupplysningar och notanteckningar. Som bilaga finns samtliga intäkter och kostnader specificerade i detalj, samt budget för 2017.

## RESULTATRÄKNING

	2016 01 01 2016 12 31	2015 01 01 2015 12 31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Avgifter	1 855 344	1 855 344
Hyror	144 276	143 920
Övriga intäkter	5 129 369	23 426
<i>Summa intäkter</i>	<u>7 128 989</u>	<u>2 022 690</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
Driftskostnader	928 990	744 866
Försäkringspremier	47 180	48 574
Fastighetsavgift/skatt	62 664	63 259
Fastighetsadministration	209 374	281 023
Avskrivningar	80 452	80 452
<i>Summa rörelsekostnader</i>	<u>1 328 660</u>	<u>1 218 174</u>
<i>Rörelseresultat</i>	5 800 329	804 516
<b>FINANSIELLA POSTER</b>		
Ränteintäkter	3 572	5 869
Räntekostnader	-225 710	-356 194
<i>Summa finansiella poster</i>	<u>-222 138</u>	<u>-350 325</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u>5 578 191</u>	<u>454 191</u>

## BALANSRÄKNING

		2016 12 31	2015 12 31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 1	10 936 347	11 016 799
Mark		6 050 000	6 050 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats i SBC		1 600	1 600
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>16 987 947</u>	<u>17 068 399</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Skattefordran		1 664	1 069
Övriga kortfristiga fordringar		49 698	78 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 2	37 564	33 056
Likvida medel		6 294 813	669 872
Skattekonto		13 565	8 558
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>6 397 304</u>	<u>790 588</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>23 385 251</u>	<u>17 858 987</u>
<b>EGET KAPITAL och SKULDER</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		561 000	561 000
Uppskrivningsfond mark		5 000 000	5 000 000
Fond yttre underhåll		913 000	688 000
		<u>6 474 000</u>	<u>6 249 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balkongunderhållsfond		81 360	54 240
Balanserat resultat		-2 018 236	-2 247 427
Årets resultat		5 578 191	454 191
		<u>3 641 315</u>	<u>-1 738 996</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>10 115 315</u>	<u>4 510 004</u>
<b>Långfristiga skulder, skulder till kreditinstitut</b>	Not 3	12 691 000	12 783 650
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga kortfristiga skulder		35 096	
Leverantörsskulder		20 113	13 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 4	523 727	551 735
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>578 936</u>	<u>565 333</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL och SKULDER</b>		<u>23 385 251</u>	<u>17 858 987</u>
Fastighetsinteckningar		16 199 000	16 199 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

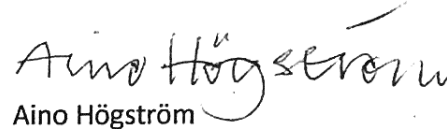
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och ekonomiska föreningar. I huvudsak används samma redovisnings- och värderingsprinciper som föregående år. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

NOTANTECKNINGAR	2016 12 31	2015 12 31
<b>1 AVSKRIVNING BYGGNAD och FÖRBÄTTRINGAR</b>		
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	-6 020 078	-5 939 626
Årets avskrivning byggnad	-80 452	-80 452
<i>Utgående ackumulerad avskrivning</i>	-6 100 530	-6 020 078
Planenligt restvärde	<b>10 936 347</b>	<b>11 016 799</b>
<b>2 FÖRUTBETALDA KOSTNADER och UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Revision	250	250
Fastighetsförsäkring	15 340	16 499
ComHem, kabel-TV	13 099	12 832
Klotteravtal kv 1	1 466	1 406
Tidningsinsamling	1 189	1 189
Medlemskap i Bostadsrätterna	5 340	
Tidningen Bo Bättre	880	880
	<b>37 564</b>	<b>33 056</b>
<b>3 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>		
Swedbank Hypotek 1,243% 3-mån	1 000 000	1 000 000
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 0,870% 3-mån	500 000	592 650
SEB 1,660% 2018 12 28	700 000	700 000
	<b>12 691 000</b>	<b>12 783 650</b>
<b>4 UPPLUPNA KOSTNADER och FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Fortum värme december	44 211	40 026
Ellevio, elnät	3 631	3 440
Nordic Green Energy, elförbrukning	4 827	3 475
Envac, sopstopp	10 760	3 908
Utläggsersättningar	77	1 500
Upplupna räntor	10 105	79 943
Förutbetalda avgifter	450 116	419 443
	<b>523 727</b>	<b>551 735</b>

Stockholm 2017-03-22

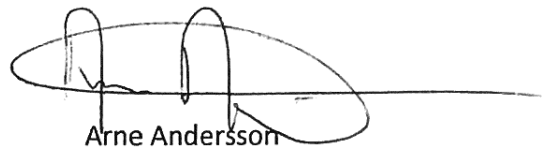
  
Gunnel Färm  
ordförande

  
Liisa Paavilainen

  
Aino Högström

  
Louise Scheutz

  
Katarina Hagen Ranch

  
Arne Andersson

\* \* \* \* \*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2017

  
Ola Bergström  
Externrevisor

  
Eva Bäcklin  
Internrevisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fatburen Org.nr 702000-5521

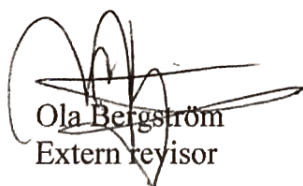
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Fatburen för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt 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 ersättningskyldig 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19/4 2017

  
Ola Bergström  
Extern revisor

  
Eva Bäcklin  
Internrevisor

## SPECIFIKATION AV RESULTATRÄKNINGEN 2016

**Intäkter 7.132.561**, var budgeterat till 2.010': 5.102.500 Trafikverkets ersättningar, 1.855.344 avgifter, 144.276 hyresintäkter, 3.572 ränteintäkter, 17.400 Brandkontorets utdelning, 9.469 övriga intäkter (pantsättningar, överlåtelser, påminnelser m.m.).

**Kostnader 1.554.370**, var budgeterat till 1.589': 1.248.208 fastighetskostnader, 225.710 räntekostnader, 80.452 avskrivning byggnad.

**Resultat (vinst) före fondavsättning**, var budgeterat till 421': 5.578.191.

### SPECIFIKATION KOSTNADER:

**Arvoden och löner 63.850**, var budgeterat till 87': Styrelsearvoden.

**Sociala avgifter 11.715**, var budgeterat till 12'.

**Administrativa kostnader 16.624**, var budgeterat till 24': 1.650 kostnader för plusgiro och bank, 700 registreringsavgift styrelse, 9.055 telefon och bredband, 3.489 kontorsmateriel, 142 porton, 865 kopiering, 77 rek.brev, 646 kostnad avseende tidigare år.

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

**Revision 3.750**, var budgeterat till 4': Ola Bergström extern revisor.

**Fastighetsförsäkring 47.180**, var budgeterat till 49': Moderna Försäkringar.

**Förvaltning och fastighetsskötsel 130.000**, var budgeterat till 130': 70.000 Martin Boström /Helgasjön Fastighets AB, 60.000 Björn Höglund/Hutta Fastighetsförvaltning AB.

**Värme 406.469**, var budgeterat till 385': 199.020 fasta kostnader, 207.449 förbrukning.

**El 77.014**, var budgeterat till 55': 30.308 nätkostnader, 46.706 förbrukning.

**Vatten och avlopp 54.068**, var budgeterat till 52': 29.322 fasta kostnader, 24.746 förbrukning.

**Sophämtning, städning, snöröjning 136.204**, var budgeterat till 110': 42.472 städningar, 39.504 sopsug, 16.140 rensningar av sopstopp, 32.284 grovsopor och tidningar, 5.804 klotteravtal.

**Kabel-TV och Internet 51.328**, var budgeterat till 51': Com Hem.

**Löpande underhåll 95.037**, var budgeterat till 75': 40.532 vattenskada, 22.500 takarbeten, 15.050 VVS-arbeten, 5.500 ställdon i värmecentralen, 4.021 glasreparationer, 3.355 lampor och lysrör, 2.000 portstängare, 1.046 låscylinder, 387 slang till tvättmaskin, 77 termometer till varmvattenmätning, 569 övrigt material till Björn.

**Långsiktigt underhåll 48.870**, ej separat budgeterat: 42.875 tvättmaskin, 5.995 spisbyte i föreningslokalen.

**Utემiljö 0**, var budgeterat till 5': Inga kostnader detta år.

**Övriga kostnader 38.095**, var budgeterat till 50': 18.430 förtäringar för styrelse och medlemmar, 7.560 tillsynsavgift Miljöförvaltningen, 6.250 bedömning av hyresnivå, 3.000 solcellskonsult, 1.887 tidningsprenumerationer, 218 webbadress, 285 inramning foto, 170 nyckel, 295 diverse till föreningslokalen.

**Fastighetsskatt 62.664**, var budgeterat till 64': 54.524 bostäder, 8.140 lokaler.

**Räntekostnader 225.710**, var budgeterat till 349': 209.076 Swedbank, 16.634 SEB.

### Resultatkommentar:

Årets resultat blev en vinst före fondavsättning på 5.578.191:-. Största delen av vinsten hänför sig till Trafikverkets ersättning för kommande renoveringar, 5.100.000:-. Om man bortser från den intäkten är årets resultat en vinst på 475.691:-. Av årets kostnader avser ca 80.000:- 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 555.000:-. Kassalikviditeten vid årsskiftet är 6.915 %.

## BUDGET 2017

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	100 000	
Övriga intäkter	<u>15 000</u>	1 970 000

### RÖRELSENS KOSTNADER

Styrelsearvoden	65 000	
Sociala avgifter	12 000	
Administrativa kostnader	17 000	
Årsavgift intresseorganisation	6 000	
Revision	4 000	
Fastighetsförsäkring	49 000	
Förvaltning och fastighetsskötsel	130 000	
Värme	410 000	
El	80 000	
Vatten	58 000	
Sopor, städning, snöröjning	140 000	
Kabel-TV och Internet	53 000	
Underhåll och förbättringar	75 000	(avser endast löpande)
Utemiljö	5 000	
Övriga kostnader	50 000	
Fastighetsskatt	<u>65 000</u>	<u>-1 219 000</u>

*Resultat före avskrivning och finansiella poster:* 751 000

### AVSKRIVNING

-81 000

670 000

### FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	15 000	
Räntekostnader	<u>-246 000</u>	<u>-231 000</u>

### ÅRETS BERÄKNADE RESULTAT

439 000

*Minsta avsättning till yttre fond* -225 000

*Överskott* 214 000

Likviditeten vid 2017 års slut beräknas förbättras med 520.000 som minskas med långsiktiga åtgärder, beroende på hur dessa finansieras, samt eventuella extraamorteringar.