

# Bostadsrättsföreningen Fatburen

Stockholm  
Org.nr 702000-5521

## ÅRSREDOVISNING avseende 2017

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017 01 01 - 2017 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
Tommy Andersson	vice ordförande
Aino Högström	sekreterare
Louise Scheutz	ledamot
Arne Andersson	ledamot
Michaela Hemlin	suppleant

#### Firmateckning:

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

#### Revisorer:

Ola Bergström, externrevisor, och Eva Bäcklin, internrevisor. Suppleant har varit Jan-Olof Rosén.

#### Valberedning:

Bengt Sonesson, Berit Amrén, Urban Ryadal och Patrik Johansson.

#### 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 18 maj 2017. Extra föreningsstämma hölls den 22 november 2017 med anledning av antagande av nya stadgar utifrån lagändringar, samt att några medlemmar önskar sätta upp franska balkonger.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor samt 12 st protokollförda sammanträden. Informationsbladet Fatburen-Nytt har utkommit med 5 nummer. Föreningen har en hemsida ([www.fatburen.bostadsraterna.se](http://www.fatburen.bostadsraterna.se)).

Föreningen har 43 medlemslägenheter och antalet medlemmar är 64. Under året har lägenheterna nr 20, 25 och 27 överlåtits.

Föreningen har 2 hyreslokaler. Dessa är sedan halvårsskiftet uthyrda till fotografer.

#### 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, bland annat utförts underhållsarbeten av fönster och portar, portarna försetts med automatiska portöppnare, tryckstegringspumparna har renoverats, ny torktumlare

har inköpts och belysningen i tvättstugan bytts ut. Gårdarna har iordningställt.

#### 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 11.191.000:- med fastigheten som säkerhet. Lånen har minskat från föregående år. Kassalikviditeten vid årsskiftet är 865 %.

**Årets resultat** är en förlust före fondavsättning på 274.251:-. Största delen av förlusten hänförs till långsiktiga underhållsåtgärder som bekostats med egna medel.

Styrelsens förslag till resultatdisposition innebär att ur fonden för yttre underhåll tas 772.000:- i anspråk och, i enlighet med stadgarna, till yttre fond avsätts ett belopp motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde vilket avrundat innebär 264.000:-.

Förslaget innebär:

	2017	2016
Fond vid årets början	1.177.000	913.000
Årets ianspråkstagande	- 772.000	
Årets avsättning	264.000	264.000
Fond vid årets slut	669.000	1.177.000

Resterande resultat, som efter föreslagen avsättning uppgår till 233.749:-, föreslås balanseras i ny räkning vilket ger ett balanserat överskott om 3.529.704:-.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	2.153	7.129	2.023	2.016	2.016
Rörelseresultat tkr	-52	5.800	805	712	358
Resultat efter finansiella poster tkr	-274	5.578	454	332	-59
Balansomslutning tkr	21.560	23.385	17.859	18.201	18.467
Fond för yttre underhåll tkr	1.177	913	688	463	237
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	913.000	- 2.018.236	5.578.191
Resultatdisposition enligt beslut av 2017 års stämma:				5.578.191	- 5.578.191
Avsättning till yttre fond:			264.000	- 264.000	
Årets förlust:					- 274.251
<b>Belopp vid årets utgång:</b>	561.000	5.000.000	1.177.000	3.295.955	- 274.251

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 2018.

## RESULTATRÄKNING

	2017 01 01	2016 01 01
	2017 12 31	2016 12 31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Avgifter	1 855 344	1 855 344
Hyror	74 736	144 276
Övriga intäkter	223 169	5 129 369
<i>Summa intäkter</i>	<u>2 153 249</u>	<u>7 128 989</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
Driftskostnader	1 844 891	928 990
Försäkringspremier	54 394	47 180
Fastighetsavgift/skatt	64 685	62 664
Fästighetsadministration	241 143	209 374
Avskrivningar	80 452	80 452
<i>Summa rörelsekostnader</i>	<u>2 285 565</u>	<u>1 328 660</u>
<i>Rörelseresultat</i>	-132 316	5 800 329
<b>FINANSIELLA POSTER</b>		
Ränteintäkter	16 038	3 572
Räntekostnader	-157 973	-225 710
<i>Summa finansiella poster</i>	<u>-141 935</u>	<u>-222 138</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u>-274 251</u>	<u>5 578 191</u>

## BALANSRÄKNING

		2017 12 31	2016 12 31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 1	10 855 895	10 936 347
Mark		6 050 000	6 050 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats i SBC		1 600	1 600
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>16 907 495</u>	<u>16 987 947</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Skattefordran			1 664
Övriga kortfristiga fordringar		4 987	49 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 2	846 227	37 564
Likvida medel		3 787 493	6 294 813
Skattekonto		13 993	13 565
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>4 652 700</u>	<u>6 397 304</u>
		<u>21 560 195</u>	<u>23 385 251</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
<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		1 177 000	913 000
		<u>6 738 000</u>	<u>6 474 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balkongunderhållsfond		104 638	81 360
Balanserat resultat		3 295 955	-2 018 236
Årets resultat		-274 251	5 578 191
		<u>3 126 342</u>	<u>3 641 315</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>9 864 342</u>	<u>10 115 315</u>
<b>Långfristiga skulder, skulder till kreditinstitut</b>	Not 3	11 191 000	12 691 000
Depositioner		48 000	
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		23 538	20 113
Skatteskuld		357	
Övriga kortfristiga skulder		3 747	35 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 4	429 211	523 727
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>456 853</u>	<u>578 936</u>
		<u>21 560 195</u>	<u>23 385 251</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL och SKULDER</b>			
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	2017 12 31	2016 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	-6 100 530	-6 020 078
Årets avskrivning byggnad	-80 452	-80 452
<i>Utgående ackumulerad avskrivning</i>	-6 180 982	-6 100 530
Planenligt restvärde	<b>10 855 895</b>	<b>10 936 347</b>
<b>2 FÖRUTBETALDA KOSTNADER och UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Revision	250	250
Fastighetsförsäkring	19 527	15 340
Fjärrvärme, förbetald fast kostnad	700 100	
ComHem, kabel-TV	13 271	13 099
Klotteravtal kv 1	1 466	1 466
Tidningsinsamling	1 189	1 189
Låssystembyte	109 764	
Medlemskap i Bostadsrätterna		5 340
Tidningen Bo Bättre	660	880
	<b>846 227</b>	<b>37 564</b>
<b>3 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>		
Swedbank Hypotek 1,243% 3-mån	0	1 000 000
Swedbank Hypotek 1,280% 2019 04 25	6 491 000	6 491 000
Swedbank Hypotek 1,070% 2018 09 25	4 000 000	4 000 000
SEB 0,870% 3-mån		500 000
SEB 1,660% 2018 12 28	700 000	700 000
	<b>11 191 000</b>	<b>12 691 000</b>
<b>4 UPPLUPNA KOSTNADER och FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Fortum värme december	27 427	44 211
Ellevio, elnät	3 603	3 631
Stockholms Elbolag, elförbrukning	4 212	4 827
Envac, sopstopp	2 745	10 760
Utläggsersättningar		77
Upplupna räntor	31 062	10 105
Förutbetalda avgifter	360 162	450 116
	<b>429 211</b>	<b>523 727</b>

Stockholm 2018-03-19



Gunnel Färm  
ordförande




Tommy Andersson



Aino Högström  
Aino Högström



Louise Scheutz  
Louise Scheutz



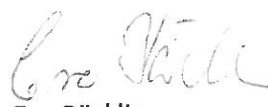
Arne Andersson  
Arne Andersson

\* \* \* \* \*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/4 2018



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 2017-01-01 – 2017-12-31. 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 april 2018



Ola Bergström  
Extern revisor



Eva Bäcklin  
Internrevisor

Bostadsrättsföreningen Fatburen  
Org.nr 702000-5521

## **SPECIFIKATION AV RESULTATRÄKNINGEN 2017**

**Intäkter 2.169.287**, var budgeterat till 1.985': 1.855.344 avgifter, 74.736 hyresintäkter, 205.000 Trafikverkets ersättning, 16.038 ränteintäkter, 13.485 Brandkontorets utdelning, 4.684 övriga intäkter (pansättningar, överlåtelser, påminnelser, såld nyckel).

**Kostnader 2.443.538**, var budgeterat till 1.546': 2.205.113 fastighetskostnader, 157.973 räntekostnader, 80.452 avskrivning byggnad.

**Resultat (förlust) före fondavsättning**, var budgeterat till vinst 439': 274.251.

### **SPECIFIKATION KOSTNADER:**

**Arvoden och löner 91.050**, var budgeterat till 65': Styrelsearvoden.

**Sociala avgifter 16.514**, var budgeterat till 12'.

**Administrativa kostnader 17.643**, var budgeterat till 17': 1.851 kostnader för plusgiro och bank, 600 registreringsavgift styrelse, 9.704 telefon och bredband, 3.993 kontorsmateriel, 135 porton, 1.360 kopiering.

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

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

**Fastighetsförsäkring 54.394**, var budgeterat till 49': Moderna Försäkringar.

**Förvaltning och fastighetsskötsel 131.486**, var budgeterat till 130': 70.000 Martin Boström /Helgasjön Fastighets AB, 61.486 Björn Höglund/Hutta Fastighetsförvaltning AB.

**Värme 378.831**, var budgeterat till 410': 179.718 fasta kostnader, 199.113 förbrukning.

**El 90.606**, var budgeterat till 80': 41.402 nätkostnader, 49.204 förbrukning.

**Vatten och avlopp 56.853**, var budgeterat till 58': 30.785 fasta kostnader, 26.068 förbrukning.

**Sophämtning, städning, snöröjning 146.290**, var budgeterat till 140': 48.989 städningar, 9.250 fönsterputsning, 41.150 sopsug, 8.236 rensningar av sopstopp, 32.801 grovsopor och tidningar, 5.864 klotteravtal.

**Kabel-TV och Internet 52.328**, var budgeterat till 53': Com Hem.

**Löpande underhåll 41.673**, var budgeterat till 75': 8.117 elarbeten, 7.067 vattenskada, 3.750 taköversyn, 4.104 glasreparationer, 4.750 lampor och lysrör, 1.950 belysningsarmaturer, 2.400 skrotning av tvättmaskin, 3.204 kodlåsreparation, 1.856 portreparation, 2.100 avloppsrensning, 1.613 reparation av källarförråd, 762 diverse material till Björn.

**Långsiktigt underhåll 898.741**, var med avsikt ej budgeterat: 700.358 arbeten med fönster och gårdsdörrar, 75.830 portöppnare, 43.499 renovering av tryckstegringspumpar, 33.750 torktumlare, 15.771 låsarbeten, 12.525 byte av tvättstugans belysning, 8.550 kodlåsbyte, 8.458 barnvagnsrampor.

**Utemiljö 118.083**, var budgeterat till 5': 112.125 gårdsanläggning, 5.389 utemöbel, 569 växter och jord.

**Övriga kostnader 36.846**, var budgeterat till 50': 13.919 förtäringar för styrelse och medlemmar, 5.000 extern ordförande till årsstämman, 1.110 tillsynsavgift Miljöförvaltningen, 4.438 uppmätning av hyreslokaler, 5.921 tryckning av Våra Hus, 2.052 blomstergåvor, 1.887 tidningsprenumerationer, 218 webbadress, 396 lunch med Trafikverket, 620 ljusslingor, 587 nycklar, 142 hänglås, 556 almanackor.

**Fastighetsskatt 64.685**, var budgeterat till 65': 56.545 bostäder, 8.140 lokaler.

**Räntekostnader 157.973**, var budgeterat till 246': 145.084 Swedbank, 12.889 SEB.

### **Resultatkommentar:**

Årets resultat blev en förlust före fondavsättning på 274.251:-. Av årets kostnader avser ca 1.022.000:- 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 747.000:-. Kassalikviditeten vid årsskiftet är 865 %.