



Årsredovisning 2008
för din bostadsrättsförening

Ett bekymmersfritt styrelsearbete och boende

SBC sköter förvaltningen åt små och stora bostadsrättsföreningar över hela landet. Vårt mål är att skapa långsiktigt värdebyggande, trygghet och stabilitet genom helhetslösningar – som fullservicepartner (inom ekonomi, teknik, juridik) med anpassade tjänster till varje förenings unika behov. Varje förening har råd att undvika ekonomiska överraskningar – genom att planera för klok förvaltning och välja "rätt" samarbetspartner.

Fastigheten i fokus

Den största tillgången i föreningen är det värde som själva fastigheten utgör. Ett värde vars omvårdnad kan vara helt avgörande för föreningens framtida ekonomi. Att se om sitt hus genom effektiv drift och kontinuerligt underhåll och att i tid planera för bygginvesteringar är minst lika viktigt som att sköta den löpande ekonomiska förvaltningen. SBCs tekniska förvaltning omfattar teknisk administrativ förvaltning, projektledning för ombyggnads- och renoveringsuppdrag samt fältverksamhet/fastighetsskötsel.

Vår Brf – föreningens egen kundportal hos SBC

Genom internetuppkoppling har föreningen i sin egen kundportal tillgång till kontinuerligt uppdaterad bokföring, lägenhetsförteckning och mycket annan värdefull information. Föreningens alla fakturor skannas direkt in i SBCs bokföringssystem, varefter de blir tillgängliga för kontering och attestering.

Eftersom fakturahanteringen är webbaserad kan föreningen sköta granskning och attest på valfri plats och tid. Föreningen kan bestämma när rapporter ska tas fram och skriva ut dessa på egen hand. Webbtjänsten Vår Brf ingår i föreningens avtal med SBC om Ekonomisk Förvaltning. Till Webbattest-tjänsten är också Arkivtjänst leverantörsfakturer kopplat. Vår Brf är ett led i vår målsättning att ständigt förenkla styrelsearbetet i bostadsrättsföreningen.

SBCs jurister är specialiserade på bostadsrätt

I en bostadsrättsförening väcks många juridiska frågor och det är viktigt att ha en samarbetspartner för olika ärenden som verkligen kan bostadsrättens lagar och regler. Våra jurister är de främsta specialisterna på bostadsrättsjuridik och har lång erfarenhet av praktisk tillämpning. De kan driva ärenden för föreningars räkning – som biträde t ex vid tvistemål i domstol. De bistår vid förhandlingar och avtalskrivning, hyresrättsliga frågor, stadgar, utredningar m m. Ett vanligt uppdrag är också att hjälpa hyresgäster med att bilda bostadsrättsföreningar och förvärva fastigheten där de bor.

För mer information om vår verksamhet – se www.sbc.se

Vår Kundtjänst nås måndag-fredag, kl 07.00-21.00 på tel 0771-722 722 eller via e-post kundtjanst@sbcsbc.se



Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Tisdag den 12 maj 2009 kl. 19:00

Lokal: Källaren, Högbergsgatan 60.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Inga ärenden anmälda.
18. Stämmans avslutande
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget

Stockholm den 28 april 2009

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Fatbursbrunnen 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fatbursbrunnen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2006-12-07 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FATBURSBRUNNEN 14	1983	Stockholm
FATBURSBRUNNEN 15	1983	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar i Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1892 - 1914 och består av 2 flerbostadshus i 5 våningar.
Fastigheternas värdeår är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 777 kvadratmeter, varav 4 439 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 338 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
0	29	23	1	0	0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Hudvård	106,00	2006-07-01-2012-06-30
Kiropraktor	232,00	2007-01-01-2011-12-31

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggningar

I källaren finns föreningslokal, cykelrum samt särskilt rum för skötsel av cyklar m.m.
Föreningen har även ett litet gårdhus som kan disponeras av medlemmarna efter bokning hos styrelsen.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2015.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Portar	2008	Nya portar i SW 10 och SW12
Reparation ventilationskanaler	2008	
Nya balkonger	2006 - 2007	
Översyn av tak	2005	
Nytt tätskikt gårdsbjälklag	2004	
Omrputsning av fasad	2001	
Omläggning av tak	2001	omläggning del av tak MP13 2007
Nyinstallation hiss	2000	
Reparation av rökgångar	1991	
Rörstambyte	1982	
Elstambyte	1982	
Nytt gårdsbjälklag	1976	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Klara Förvaltning till november 2008. YIT från och med december 2008.

Övriga avtal

Brandförsvaret har en siren i huset, Telia hyr utrymme för en station i källaren. Avtal finns också för hämtning av grovsopor, elavfall och returpapper. Avtal om snöskottning på yttertak träffas varje år.

Föreningen har Bredband-uppkoppling via Com Hem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 53 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Lägenhet får hyras ut under ett år, för längre period krävs särskilda skäl, till exempel utlandsstationering. Uthyrning ska alltid behandlas av styrelsen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare *MX*

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Eva Birgitta Marie Stenberg	Ledamot
John Anders Arvén	Ledamot
Lars Carl Gustav Rydin	Ledamot
Bengt Stefan Bergman	Ledamot
Uno Ernst Larsson	Ledamot
Per Gudmund Carleberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Birgitta Marie Stenberg
Lars Carl Gustav Rydin
Bengt Stefan Bergman
Uno Ernst Larsson
Per Gudmund Carleberg

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Leif Andersson	Borevision i Sverige AB	Ordinarie Extern
Sara Hallgren Öhman		Ordinarie Intern

Valberedning

Valberedning har varit Margaretha Lindell och Peter Lagerblad.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-13

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

En spontan avloppsvattenläcka inträffade i MP13 vid slutet av 2007. Under våren 2008 pågick arbetet att reparera denna. Under reparationsarbetet av denna läcka så inträffade en varmvattenläcka pga. misstag i arbetet. Som en följd av den första avloppsvattenläckan så genomfördes en stamspolning. Under denna stamspolning så inträffade en avloppsvattenläcka i en lägenhet i SW10. En spontan varmvattenläcka inträffade också i en lägenhet i SW12 under året. Alla följdarbeten av dessa läckor är åtgärdade under året och kostnaderna som drabbat föreningen pga. detta ingår i 2008 års bokslut.

Reparationer av ventilationskanaler i huset genomfördes baserat på OVK-besiktning.

Föreningen utförde den obligatoriska energideklarationen som visade på ett gott resultat, dvs. lägre energiförbrukning än snittfastigheten.

Nya portar i gammal stil monterades i SW10 och SW12. Detta arbete blev lyckat och uppskattat av såväl boende och besökande.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Under året kommer föreningen att investera i främst 3 stycken större underhållsarbeten.

Montera ny hissinredning i gammal stil i föreningens samtliga fyra hissar.

Utföra terrassbalkongarbeten i de 4 lägenheter som inte tidigare fått arbetet utfört. Meningen med arbetet är att minska risken för vattenläckor.

Föreningen ska också förbättra ytskikt genom målning på de ställen i trapphus och tvättstuga där det finns behov. *12*

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsen beslut kommer det att ske en sänkning av årsavgifterna med 8% kommande år med start 2009-01-01.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	424	424	422	422
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 519	1 527	1 673	1 683
Elkostnad/kvm totalyta	25	34	18	18
Värmekostnad/kvm totalyta	104	103	110	112
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	17	9	19

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

121 434

ansamlad förlust efter reservering till yttre fond

-683 281

-561 847

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att i ny räkning överförs

-561 847

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande
resultat- och balansräkning med noter. *A*

