

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*

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 553 560	2 535 145
Övriga rörelseintäkter		7 627	1 914
		<u>2 561 187</u>	<u>2 537 059</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-223 063	-179 270
Reparationer		-135 329	-113 253
Periodiskt underhåll		-339 017	-81 175
Taxebundna kostnader		-787 685	-835 403
Övriga driftskostnader		-107 578	-80 709
Fastighetsskatt		-110 010	-223 210
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-110 436	-99 054
Personalkostnader		-53 154	-54 854
Avskrivningar		-251 147	-250 811
		<u>-2 117 419</u>	<u>-1 917 739</u>
RÖRELSERESULTAT		443 768	619 319
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		6 828	6 608
Räntekostnader		-329 162	-359 577
		<u>-322 334</u>	<u>-352 969</u>
ÅRETS RESULTAT		121 434	266 350 <i>A</i>

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 15 074 482	15 320 579
Maskiner och inventarier	Not 4 14 308	19 358
	<u>15 088 791</u>	<u>15 339 937</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 091 591	15 342 737
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	21	0
Skattefordringar	0	29 966
Övriga fordringar	39 521	36 259
Förutbetalda kostnader	Not 5 46 388	43 730
	<u>85 930</u>	<u>109 955</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	735	0
SBC klientmedel i SHB	1 232 516	904 340
	<u>1 233 251</u>	<u>904 340</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 319 181	1 014 295
SUMMA TILLGÅNGAR	16 410 771	16 357 032

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 454 707	1 454 707
Upplåtelseavgifter		7 930 288	7 930 288
Fond för yttre underhåll	Not 7	375 971	342 591
		<u>9 760 966</u>	<u>9 727 586</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-683 281	-916 251
Årets resultat		121 434	266 350
		<u>-561 847</u>	<u>-649 901</u>
SUMMA EGET KAPITAL		9 199 119	9 077 685
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	6 694 539	6 734 083
		<u>6 694 539</u>	<u>6 734 083</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	46 208	46 208
Leverantörsskulder		99 215	101 766
Skatteskulder		4 554	0
Upplupna kostnader	Not 9	159 176	136 092
Förutbetalda avgifter och hyror		207 960	261 198
		<u>517 113</u>	<u>545 264</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		16 410 771	16 357 032
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	6 446 000	6 446 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,00%	1,00%
Standardförbättringar	10,00%	10,00%
Balkong/terrass	3,33%	3,33%
Markanläggning	4,00%	4,00%
Markinventarier	20,00%	20,00%
Inventarier	20,00%	20,00%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 882 032	1 880 157
Hysesintäkter	671 528	654 988
	2 553 560	2 535 145

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	57 694	63 503
Fastighetsskötsel enl beställn	3 138	11 650
Snöröjning/sandning	0	2 500
Städning entreprenad	50 740	69 101
Städning enligt beställning	33 781	0
Mattvätt/Hyrmattor	8 281	8 191
Sotning	21 858	5 000
Hissbesiktning	3 300	0
Myndighetstillsyn	22 500	0
Bevakning	0	1 975
Gård	4 785	2 110
Serviceavtal	12 500	0
Hiss	0	12 500
Förbrukningsmateriel	4 486	2 740
	223 063	179 270

	2008	2007
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	10 000
Tvättstuga	3 303	894
Portar	0	31 250
Lås	12 854	3 441
VVS	31 417	11 432
Ventilation	0	42 016
Elinstallationer	1 917	7 911
Hiss	16 626	1 181
Tak	5 337	2 128
Skador/klotter/skadegörelse	2 250	0
Vattenskada	43 488	3 000
Övrigt	18 137	0
	135 329	113 253
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	188 850	0
Stambyte	65 000	0
Ventilation	85 167	0
Tak	0	81 175
	339 017	81 175
Taxebundna kostnader		
El	117 278	162 247
Värme	498 726	493 655
Vatten	80 979	83 466
Sophämtning/renhållning	52 498	44 791
Grovsopor	38 204	43 251
Klottersanering	0	7 993
	787 685	835 403
Övriga driftskostnader		
Försäkring	22 125	22 125
Självrisk	24 033	0
Kabel-TV	61 420	58 496
Bredband	0	88
	107 578	80 709
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	110 010	223 210

	2008	2007
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Representation	585	0
Datakommunikation	0	150
Revisionsarvode extern revisor	17 400	11 400
Föreningskostnader	5 863	1 954
Styrelseomkostnader	1 765	1 454
Stämma	0	900
Fritids och Trivselkostnader	246	0
Förvaltningsarvode	65 210	63 653
Arvode SBC övrigt	0	3 125
Administration	5 224	5 076
Korttidsinventarier	4 496	1 195
Föreningsavgifter	4 778	4 778
Medlemsavgift SBC ek för	4 870	4 870
Bidrag och gåvor	0	500
	110 436	99 054

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	42 498	42 820
Sociala kostnader	10 656	12 034
	53 154	54 854

Avskrivningar

Byggnad	111 268	111 268
Förbättringar	27 590	27 255
Markanläggning	101 488	101 488
Markinventarier	5 750	5 750
Inventarier	5 050	5 050
	251 147	250 811

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 117 419 **1 917 739**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	19 830 477	19 820 418
Nyanskaffningar	0	10 059
Utgående anskaffningsvärde	19 830 477	19 830 477

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-4 509 898	-4 264 136
Årets avskrivningar enligt plan	-246 097	-245 761
Utgående avskrivning enligt plan	-4 755 994	-4 509 898

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

15 074 482 **15 320 579**
5 532 115 5 532 115

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	34 663 000	34 663 000
Taxeringsvärde mark	36 978 000	36 978 000
	71 641 000	71 641 000

	2008	2007
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	67 000 000	67 000 000
Lokaler	4 641 000	4 641 000
	<u>71 641 000</u>	<u>71 641 000</u>

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	204 225	204 225
Utgående anskaffningsvärde	<u>204 225</u>	<u>204 225</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-184 867	-179 817
Årets avskrivningar enligt plan	-5 050	-5 050
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-189 917</u>	<u>-184 867</u>

Redovisat restvärde vid årets slut

	<u>14 308</u>	<u>19 358</u>
--	---------------	---------------

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Kabel-TV	16 260	15 355
Hisservice	6 250	6 250
.se/Svea Ekonomi	87	0
Försäkring	23 791	22 125
	<u>46 388</u>	<u>43 730</u>

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 454 707	0	0	1 454 707
Upplåtelseavgifter	7 930 288	0	0	7 930 288
Fond för yttre underhåll enligt not	375 971	33 380	0	342 591
Summa bundet eget kapital	<u>9 760 966</u>	<u>33 380</u>	<u>0</u>	<u>9 727 586</u>
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-683 281	-33 380	266 350	-916 251
Årets resultat	121 434	121 434	-266 350	266 350
Summa fritt eget kapital	<u>-561 847</u>	<u>88 054</u>	<u>0</u>	<u>-649 901</u>
Summa eget kapital	<u>9 199 119</u>	<u>121 434</u>	<u>0</u>	<u>9 077 685</u>

		2008	2007	
Not 7				
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		342 591	490 516	
Reservering enligt stadgar		33 380	33 380	
lansspråktagande enligt stämmobeslut		0	-181 305	
Vid årets slut		<u>375 971</u>	<u>342 591</u>	
Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	5,950 %	1 301 522	1 314 670	2012-10-30
Stadshypotek AB	4,900 %	397 970	402 126	2009-05-26
Stadshypotek AB	4,400 %	1 000 000	1 000 000	2015-03-30
Stadshypotek AB	4,700 %	500 000	500 000	2009-04-30
Stadshypotek AB	4,900 %	743 020	748 825	2009-07-01
Stadshypotek AB	4,900 %	500 000	500 000	2009-06-01
Stadshypotek AB	4,400 %	1 000 000	1 000 000	2015-03-30
Stadshypotek AB	5,260 %	1 298 235	1 314 670	2012-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		<u>6 740 747</u>	<u>6 780 291</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-46 208	-46 208	
		<u>6 694 539</u>	<u>6 734 083</u>	
Not 9				
UPPLUPNA KOSTNADER		2008-12-31	2007-12-31	
Fastighetsskötsel entreprenad		0	3 375	
Uppl kostnad El		15 315	13 500	
Uppl kostnad Värme		62 787	60 000	
Uppl kostnad Vatten		2 266	0	
Uppl kostnad Sophämtning		411	0	
Uppl kostnad Extern revisor		34 800	17 400	
Upplupna räntekostnader		43 597	41 817	
		<u>159 176</u>	<u>136 092</u>	

STOCKHOLM den 12/3 2009



John Anders Arvén
Ledamot



Bengt Stefan Bergman
Ledamot

Uno Ernst Larsson
Ledamot



Lars Carl Gustav Rydin
Ledamot



Eva Birgitta Marie Stenberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2009



Leif Andersson
Extern revisör



Sara Haligren Öhman
Intern revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fatbursbrunnen 1

Org.nr 716418-2128

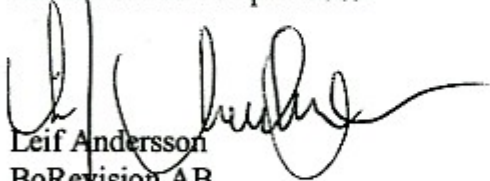
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fatbursbrunnen 1 för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

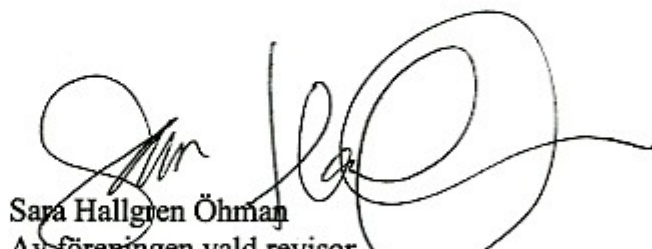
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 vårt 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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 årsredovisningens övriga delar.

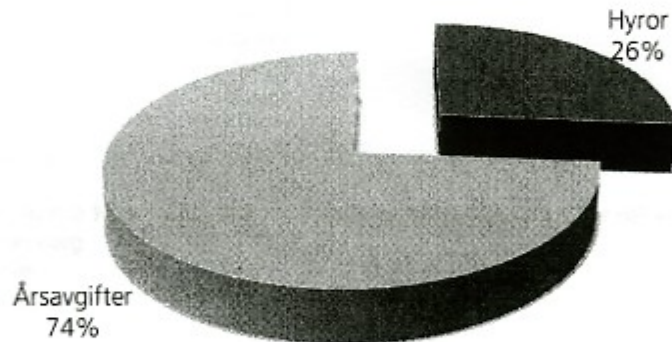
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 april 2009


Leif Andersson
BoRevision AB


Sara Hallgren Öhman
Av föreningen vald revisor

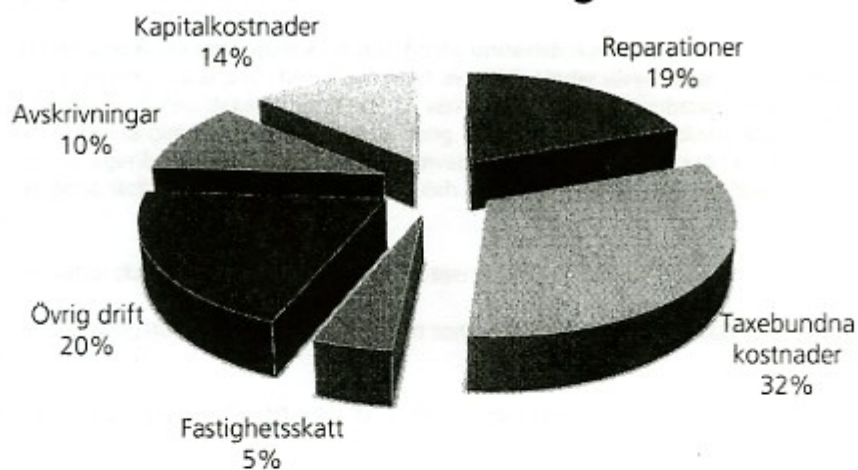
Intäktsfördelning 2008



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 987 kr	Årsavgifter	424 kr
Ränta och utdelning	1 kr	Övriga intäkter	2 kr

Kostnadsfördelning 2008



Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	99 kr	Taxebundna kostnader	165 kr
Fastighetsskatt	23 kr	Övrig drift	103 kr
Avskrivningar	53 kr	Kapitalkostnader	69 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4439 kvm bostäder och 338 kvm lokaler

BUDGET	Budget 2009	Utfall 2008	Budget 2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 731 000	1 882 032	1 834 981
Hyror lokaler	672 000	671 528	688 480
Elintäkter	0	1 000	0
Övriga intäkter	0	6 627	0
	2 403 000	2 561 187	2 523 461
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-95 000	-57 694	-57 900
Fastighetsskötsel enl beställn	-5 000	-3 138	-5 000
Snöröjning/sandning	-10 000	0	-10 000
Städning entreprenad	-60 000	-50 740	-45 000
Städning enligt beställning	0	-33 781	0
Mattvätt/Hyrmattor	-9 000	-8 281	-8 300
Sotning	0	-21 858	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 300	0
Myndighetstillsyn	0	-22 500	-23 000
Gård	-5 000	-4 785	-5 000
Serviceavtal	-14 000	-12 500	0
Hiss	0	0	-12 800
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 486	-5 000
	-207 000	-223 063	-172 000
Reparationer			
Tvättstuga	0	-3 303	0
Lås	0	-12 854	0
VVS	0	-31 417	0
Elinstallationer	0	-1 917	0
Hiss	0	-16 626	0
Tak	0	-5 337	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 250	0
Vattenskada	0	-43 488	0
Övrigt	0	-18 137	0
	-150 000	-135 329	-120 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-188 850	0
Portar	0	0	-125 000
Stambyte	0	-65 000	0
Ventilation	0	-85 167	-125 000
Hiss	-200 000	0	0
Balkonger/altaner	-100 000	0	0
	-300 000	-339 017	-250 000
Taxebundna kostnader			
El	-110 000	-117 278	-110 000
Värme	-461 000	-498 726	-484 000
Vatten	-85 000	-80 979	-87 000
Sophämtning/renhållning	-54 000	-52 498	-50 300
Grovsopor	-37 000	-38 204	-36 000
Klottersanering	0	0	-10 000
	-747 000	-787 685	-777 300

BUDGET	Budget 2009	Utfall 2008	Budget 2008
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-23 000	-22 125	-22 100
Självrisk	0	-24 033	0
Kabel-TV	-61 000	-61 420	-59 800
Bredband	0	0	-200
	-84 000	-107 578	-82 100
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-112 000	-110 010	-100 010
	-112 000	-110 010	-100 010
Administrativa kostnader			
Representation	0	-585	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-17 400	-15 000
Föreningskostnader	-3 000	-5 863	-2 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 765	-2 000
Stämma	0	0	-1 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-246	0
Förvaltningsarvode	-65 000	-65 210	0
Förvaltningsarvode	0	0	-63 800
Administration	-6 000	-5 224	-5 000
Korttidsinventarier	-3 000	-4 496	-1 500
Föreningsavgifter	-5 000	-4 778	-4 800
Medlemsavgift SBC ek för	-5 000	-4 870	-4 870
	-105 000	-110 436	-99 970
Personalkostnader			
Föreningsarvode	-40 000	-39 998	-40 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-2 500	-2 500
Arbetsgivaravgifter	-14 000	-10 656	-12 000
	-57 000	-53 154	-54 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-111 000	-111 268	-111 300
Förbättringar	-27 000	-27 590	-27 250
Markanläggning	-102 000	-101 488	-101 500
Markinventarier	-6 000	-5 750	-5 750
Inventarier	-6 000	-5 050	-5 050
	-252 000	-251 147	-250 850
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 014 000	-2 117 419	-1 906 730
RÖRELSERESULTAT	389 000	443 768	616 731
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	6 000	5 169	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	97	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1 562	0
Låneräntor	-336 000	-326 907	-337 100
Övriga finansiella kostnader	-3 000	-2 255	-2 000
	-333 000	-322 334	-334 100
RESULTAT	56 000	121 434	282 631

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningen finns nedan förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida reparationer av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stäm-mobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgarna gör reservering till årligen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är andra tillgångar än anläggningstillgångar – det vill säga för kortvarigt bruk.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

STÄLLDA PANTER avser de pantbrev / fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

VÄRDEHANDLING Uppgifter ur årsredovisningen kan behövas när bostadsrätten säljs. Spar din årsredovisning, det är en värdehandling!



Stockholm - Göteborg - Malmö - Uppsala - Västerås - Sundsvall