



HSB BRF Fatbursbrunnen i Stockholm
Årsredovisning 2011

Förvaltningsberättelse 2011

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm (702002-8192) får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Fastigheter

Föreningen bildades den 13 oktober 1970 och registrerades hos Länsstyrelsen den 5 november samma år. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Fatbursbrunnen 3 och 12, innehållande 65 bostadsrätter och 4 hyreslokaler. Inflyttning skedde den 1 februari 1974.

Lokalen i källaren till Timmermansgatan 33 och lokalen i hörnan av Timmermansgatan och Maria Prästgårdsgata är uthyrda till Ateljé Hellman Reklam AB. Ett kontorsrum var under 2011 uthyrt till Mikael Edfeldt, och ett källarkontor uthyrt till Johan Angergård.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid 2011 års utgång 89 medlemmar. Antal överlåtelse under året är 7. Ordinarie föreningsstämma hölls 12 maj, 2011. På stämman var 17 medlemmar närvarande. Dessa representerade 20 röster, varav 3 via fullmakter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättningar:

Perioden 11-01-01 - 11-05-12

Ledamöter (alla ordinarie)

Mats Starkhammar	ordförande
Andy Rieschel	vice ordförande
Kristina Bladh	sekreterare
Marcus Ahlin	ekonomiansvarig
Pawel Kobak	fastighetsansvarig
Margit Hellman	ledamot
Robin Schyllert	informationsansvarig
Gabriella Eriksson	HSB-ledamot

HSB-suppleant har varit Bengt Persson

Perioden 11-05-13 - 11-12-31

(kvarstående mandattid vid föreningsstämman 2012 anges inom parentes)

Ledamöter (alla ordinarie)

Mats Starkhammar	ordförande (1 år)
Pawel Kobak	v. ordförande (0 år)
Mark Kantor	ledamot (1 år)
Marcus Ahlin	ekonomiansvarig (0 år)
Margit Hellman	(0 år)
Peder Carlsson	ledamot (0 år)
Nils Klockhoff	ledamot (1 år)
Gabriella Eriksson	HSB-ledamot

HSB-Suppleant har varit Bengt Persson

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda möten. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två ledamöter i förening.

Revisorer

Gunilla Agné	föreningsvald
Lisa Simonsson	föreningsvald, suppleant
Bo Revision	av HSB Riksförbund utsedd revisionsbyrå

Valberedning

Helena Nordström
(sammankallande)
Ola Johansson
Kristina Lindgren

Lokalvärdinnor

Kerstin Hedenström
(Fatburen)
Margit Hellman
(gästrummet)

Verktogsansvariga

Markus Sjökvist
Michele Wilcox

Festkommitté

Eija Lindholm
Michele Wilcox

Distriktsombud

(vakant)

Studieorganisatör

Margit Hellman

Förvaltningsavtal

Föreningen har avtal med Stockholmia AB avseende ekonomisk och teknisk förvaltning.

Städning har skötts av Johanneshovs Städ och Fönsterputs AB.

Snöskottning av tak har utförts av underentreprenör till Stockholmia.

Vår trädgård sköts av Nisses Trädgårdsservice AB.

Föreningen har avtal med ComHem avseende företagets basutbud av analog kabel-tv.

Föreningen har avtal med Ownit avseende fiberbredband.

Telge Energi levererar el till rörligt pris.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade med tillägg för husbock hos Brandkontoret.

Lokaler

Fatburen

Avgiften under 2011 har varit följande:

Helgfri måndag - torsdag	100 kronor per tillfälle
Fredag - söndag	350 kronor per tillfälle

Aktiviteter som äger rum i föreningens regi är som tidigare år avgiftsfria. Sammanlagt har Fatburen under året varit uthyrd vid 31 tillfällen. Det har inbringat 7100 kr, vilka inte redovisats i årets årsredovisning på grund av att de inte betalats in i tid innan böckerna stängde.

Gästrummet

Avgiften under 2011 har varit 200 kronor per natt. Gästrummet beläget på Maria Prästgårdsgata 21 nb har under året varit bokat 103 nätter. Storstädning har skett vid vår- och höststädningen.

Ny källarlokal

I och med att syrummet i slutet av året gjordes om till styrelserum, kunde det före detta styrelserummet i källaren (16kvm) hyras ut som källarkontor. I en öppen auktion fick det under hösten en ny hyresgäst, Johan Angergård.

Aktiviteter

Festkommittén har under året sett till att vi fått god förtäring vid vår- och höststädning.

Föreningens trädgårdsgrupp har haft planeringsmöten i samband med vår- och höststädningen.

Väsentliga händelser under året

Ettapp 2 och 3 av takreoveringen har slutförts under året. Därmed är takarbetena avslutade. Isoleringen på taken har ökats och därmed hoppas vi på mindre värmeförluster i framtiden.

Värmeelementen i avloppbrunnarna på taken har renoverats och driftsatts vilket ska underlätta avrinning under snöperioden.

I samband med takreoveringen avsågs att göra en enklare reovering av fasaden på Maria Prästgårdsgata, framför allt åtgärd av de frostsador som uppkommit i takfoten. En entreprenör anlätades och startade arbetet. Dock visade sig att fasaden är i ett betydligt sämre skick än vad som tidigare framkommit. Att laga i de putsskador som uppkommit visade sig inte möjligt att utföra med ett tillfredställande resultat. Däremot har frostsadorna i takfoten åtgärdats utan ytputs. För att förhindra ytterligare ras från fasaden har ett skyddsnet monterats på den övre våningen mot Maria Prästgårdsgata.

Styrelsen har för avsikt att under början av 2012 ta fram offerter på en total reovering av fasaden mot

både Timmermansgatan och Maria Prästgårdsgata. Ett försök med sortering av matavfall började i december. Cirka 16 medlemmar är anslutna till försöket som kommer att utvärderas under året.

En medlem, Sven-Olof Sandberg, ansökte vid tingsrätten om stämning och krävde föreningen på intrångersättning (100 000 kr) på grund av att en balkong monterats ovanför hans köksfönster. Målet har tagits upp i Nacka tingsrätt och dom meddelades den 20 december 2011. Domslutet blev att Sven-Olof Sandbergs yrkande om intrångersättning lämnades utan bifall samt att vardera parter ska svara för sin rättegångskostnad. Förenings kostnader kommer till stor del att täckas av vår fastighetsförsäkring. Ingen av parterna har överklagat domen.

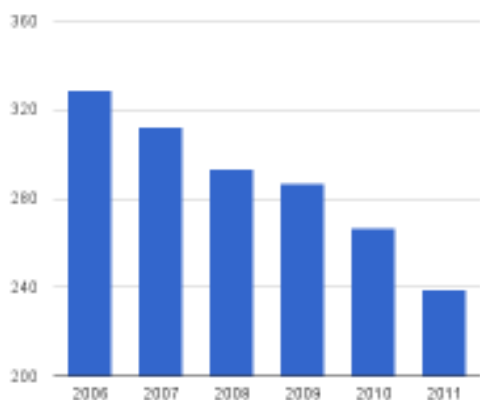


Energi och miljö

Elförbrukning

Vår förening har individuell debitering av lägenhetsel, men gemensam fastighetsel. Till gemensam fastighetsel hör utrymmen som tvättstuga, bastu, festlokalen och gästrummet, belysning i trappuppgångar, vind och på gården.

Sedan individuell infördes (snart två år sedan) har elförbrukningen sjunkit med cirka 15%. Totalt senaste sex åren har förbrukningen sjunkit 27%.



Elpriset

Elpriset har efter två år med höga priset fallit tillbaka något. Vårt avtal med Telge gör att vi köper elen till (spotpris + 2,1 öre) + moms. Till elpriset/kWh tillkommer dock en rad olika tillägg.

Energiskatt	28 öre + moms
Elcertifikat	6,5 öre + moms (cirka)
Nätavgift	19,04 öre + moms
Summa	53,6 öre + moms = 67 öre

Aktuellt elpris, med tilläggen ovan, debiteras ut på medlemmarnas elräkning varje månad. I tillägg till detta betalar föreningen abonnemangskostnad för el på cirka 80 000 kr. Abonnemangskostnaden debiteras inte ut på medlemmarnas elräkningar.

Fjärrvärme

Vårt hus värms genom fjärrvärme, och här får vi också vårt varmvatten. Fortum äger fjärrvärmenätet, och sätter därför priserna utan att vi kan påverka dem.

Sophantering

Idag sorterar vi (förutom batterier och glödlampor) bara papper från vanliga "blandade" sopor. En grupp med 16 personer har även börjat att kompostera köksavfall. Kostnaden för sophämtning är inte något som avskräcker, men att reducera sopmängden hjälper ändå till att reducera kostnader för föreningen i längden. Som vanligt bör vi påminna att inte lägga kartonger bland papper i soprummet. Dels blir det fel i hanteringen i återvinningen, dels får vi straffavgifter. **Kartonger skall slängas nere på Timmermansgatan i de gröna tunnorna.**



Ekonomi 2011

Avgifter och hyror

Avgifterna har varit oförändrade under året, och inga ändringar är planerade inför 2012. Ytterligare 5,5 miljoner i lån togs upp under 2011 för att slutföra takrenoveringen. 360 000 kr amorterades under året. Den individuella elen sparar dryga 200 000 kr per år, och balanserar den högre upplåningen. Vi tror att stabilitet i avgiftsnivån är viktig, och vill poängtera att vi under de senaste fem åren haft en oförändrad avgift trots inflation, och samtidigt inkluderat 100 mbit bredband i avgiften och tagit upp cirka nio miljoner kronor i lån för takrenoveringen. Vi tror att det är viktigt med långsiktighet i avgiftsuttaget istället för att presentera populära men tillfälliga sänkningar.

Hyrona för två av våra lokaler prisregleras enligt indexuppräknings. Hyran för kontorsrummet och källarkontoret bestämdes efter budgivning, och regleras därefter med 3% avgiftsökning per år.

Väsentliga underhållskostnader

2011 har varit ett år med mycket stora kostnader för takrenoveringen, detta helt enligt plan. I övrigt ser vi fallande kostnader tack vare individuell el och lägre elpris, men också högre räntekostnader pga både högre ränta, och högre lånevolym. Snöröjning på taken är högre pga en sträng vinter i början av året. Övriga kostnader är i stort sett oförändrade.

Hissarbeten och hisservice under året uppgick till cirka 52 000 kr. Inga kostnader förekom för balkonger.

Framtida underhåll

Enligt den underhållsplan som upphandlats 2006, ska 430 000 kr avsättas varje år för planerat underhåll av fastigheten. Successivt används sedan dessa avsättningar till underhåll av fastigheten. Under året användes cirka 370 000 kr till underhåll, vilket är i linje med jämförbara siffror året innan.

Budget 2012

Budgetarbetet inför 2012 gjordes i samarbete med vår förvaltare på Stockholmia. Ökad räntekostnad är den främsta förändringen, därtill bör nämnas en högre intäkt för uthyrda lokaler. Budgeten ger ett överskott före oförutsedda utgifter strax över årets resultat. Vi har med bakgrund mot detta valt att låta avgifterna ligga kvar på nuvarande nivå.

Likviditeten är stabil i föreningen. I kassan fanns vid slutet av året cirka 650 000 kr, att jämföra med cirka 1 380 000 kr för ett år sedan. I snitt tidigare år har en kassa kring 300-600 000 kr varit lämplig.

Ekonomisk utblick

Vi bör i vår avgiftsdebitering ha en god marginal inför framtida behov av renoveringar, närmast förestående troligen fasad. Styrelsen anser att det är viktigt, inte bara att se över den kostnads massa vi har för de tjänster vi köper, men också undersöka möjligheten till högre inkomster från uthyrda lokaler. Auktionsförfarandet vid uthyrning av lokaler har fungerat bra, och säkrat ett rättvist marknadspris. De två nya lokalerna, samt ökade priser för gästrum och föreningslokal, har senaste åren ökat intäkterna med 60 000 kr. Vi tror att det finns större potential till inkomster genom en översyn av befintliga ytor.

Samtidigt är vi noga med att se över de kostnader och tjänster vi betalar för. Det är viktigt att alla kostnader vi tar, är motiverade och upplevs ge ett mervärde för medlemmarna. Arbete med att både maximera inkomster och minimera utgifter är att föredra framför avgiftsökningar.

Något vi nämnt tidigare är att skattetrycket på bostadsrättsföreningar har minskat mycket senaste åren, speciellt för föreningar med relativt låg skuldsättning. För fem år sedan betalade vår förening över 600 000 kr i skatt, 2011 betalade vi

cirka 80 000 kr i skatt. En förändring i skattesystemet är något som skulle kräva avgiftshöjningar, men verkar inte vara nära förestående.

På stämman 2010 godkännes att eldstäder installeras där det är möjligt. Även om det inneburit lite merarbete för styrelsen, har föreningen inte haft några extrakostnader i samband med detta.

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	878 187 kr
Årets resultat	364 kr
	<hr/>
	878 551 kr

Styrelsen föreslår följande disposition av vinstmedlen:

Avlyft från fond för yttre underhåll	-311 584 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll	430 000 kr
Nytt balanserat resultat	760 135 kr
	<hr/>
	878 551 kr

Nyckeltal 2011

Antal objekt:	65 st bostadsrätter 4 st hyreslokaler
Total yta:	4 301 kvm varav 81 kvm hyreslokaler
Årsavgift	612 kr/kvm (snitt)
Belåning/kvm	2 802 kr (förra året 1 610 kr)

Belåning 2011 i förhållande till taxeringsvärdet är cirka 14,1%

Föreningens resultaträkning

KR	NOT	2011	2010
Nettoomsättning	1	2 683 956	2 679 153
Övriga rörelseintäkter		24 187	2
SUMMA INTÄKTER		2 708 143	2 679 155
Fastighetskostnader			
Drift	2	-1 616 866	-1 740 538
Underhåll	3	-311 584	-343 334
Fastighetsskatt		-88 980	-87 355
Personalkostnader	4	-55 444	-54 117
Avskrivningar		-262 589	-153 752
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER		-2 335 463	-2 379 096
RÖRELSERESULTAT		372 680	300 059
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 479	2 549
Räntekostnader		-386 023	-169 275
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 864	133 333
Inkomstskatt		7 228	0
ÅRETS RESULTAT		364	133 333

Föreningens balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	11.12.31	10.12.31	EGET KAPITAL & SKULDER	NOT	11.12.31	10.12.31
Anläggningstillgångar				Eget kapital	7		
Byggnader och mark	5, 6	14 641 398	8 447 384	<i>Bundet eget kapital</i>			
Finansiella tillgångar		500	500	Insatser		814 900	814 900
SUMMA				Fond för yttre underhåll		752 742	637 943
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 641 898	8 447 884	Fond för balkonger		56 388	46 896
						1 624 030	1 499 739
Omsättningstillgångar				<i>Fritt eget kapital</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>				Balanserat resultat		878 187	859 652
Kundfordringar		10 981	884	Årets resultat		364	133 333
Övriga fordringar		0	697			878 551	992 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 990	77 808	SUMMA EGET KAPITAL		2 502 581	2 492 724
		76 971	79 388				
Kassa och bank		650 038	1 383 810	Skulder			
				<i>Långfristiga skulder</i>			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		727 009	1 463 198	Skulder till kreditinstitut	8	12 052 375	6 892 875
						12 052 375	6 892 875
SUMMA TILLGÅNGAR		15 368 907	9 911 082	<i>Kortfristiga skulder</i>			
				Leverantörsskulder		166 199	166 034
				Skatteskulder		2 520	3 978
				Övriga skulder		5 117	6 725
				Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	640 115	348 746
						813 951	525 483
				SUMMA SKULDER		12 866 326	7 418 358
				SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 368 907	9 911 082

Totalt fanns vid årets slut 12 600 000 kr uttagna i fastighetsinteckningar, av vilka samtliga var ställda för skulder till kreditinstitut. Inga ansvarsförbindelser finns.

Noter och tilläggsupplysningar

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänt

Belopp anges i kronor. Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar sker med 1% på anskaffningsvärdet som grundar sig på anläggningens beräknade ekonomiska livslängd. Takreoveringen skrivs av på 50 år. Fasadputsning skrivs av på 50 år. För övriga anläggningar sker avskrivning på 10 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Fond för balkonger

Avsättning till denna fond sker genom separata andelstal. De som har balkong bidrar till denna fond, och avsättningen är månatligen 33 kr eller 41 kr baserat på balkongens storlek.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. Arvodet 2011 var oförändrat från 2010

Not 1 | Nettoomsättning

	2011	2010
Årsavgifter	2 585 604	2 585 620
Källarlokal 101	7 884	7 776
Butikslokal 102	58 368	57 516
Kontoret 103	17 500	0
Källarkontor 104	0	0
Föreningslokal	0	9 241
Gästrum	14 600	14 500
Övriga intäkter	0	4 500
SUMMA	2 683 956	2 679 153

Intäkten för föreningslokalen (7 100 kr) och ytterligare 6000 kr intäkt från gästrummet betalades inte in i tid före böckernas stängning, varför de ej är med i årets redovisning.

Not 2 | Drift

	2011	2010
Fjärrvärme	-516 432	-550 210
El	-162 458	-429 573
Vatten	-61 638	-79 104
Trappstädning	-73 620	-72 728
Entremattor	-33 240	-33 240
Sophämtning	-47 857	-31 470
Snöröjning	-64 146	-46 188
Fastighetsskötsel	-41 748	-40 992
Förvaltningsarvoden	-97 428	-96 216
Bredband	-108 420	-108 420
Kabel-tv	-58 800	-53 428
Försäkring	-62 234	-58 342
Revision	-15 500	-15 000
Pantbrevskostnad	-109 170	0
Övriga kostnader	-164 175	-125 627
SUMMA	-1 616 866	-1 740 538

I övriga kostnader ingår bl a juridiska kostnader som föreningen kommer att få ersättning för från försäkringen.

Not 3 | Underhåll

	2011	2010
Utvändiga arbeten	-122 651	-159 092
Invändiga arbeten	-139 424	-156 110
Lägenhetsarbeten	-21 804	0
Serviceavtal	-27 705	-28 132
SUMMA	-311 584	-343 334

Not 4 | Personalkostnader

	2011	2010
Arvoden styrelse och förtroendevalda	-43 500	-43 997
Sociala kostnader	-11 944	-10 120
SUMMA	-55 444	-54 117

Not 5 | Byggnader och mark

	2011	2010
Ingående och utgående anskaffningsvärde	7 208 700	7 208 700
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 886 262	-1 830 175
Årets avskrivningar	-56 087	-56 087
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-1 942 349	-1 886 262
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	5 266 351	5 322 438

Not 7 | Eget kapital

	Insatser	Balkong-fond	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	814 900	46 896	637 943	859 652	133 333
Fond för balkong		9 492			
Inbetalda insatser					
Vinstdisposition enligt stämmobeslut			114 798	18 535	-133 333
Årets resultat					364
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	814 900	56 388	752 741	878 187	364

Not 6 | Ombyggnad

Årets investeringar avser takrenovering och fasadputsning.

	2011	2010
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 868 438	3 868 438
Investeringar	6 456 603	0
UTGÅENDE ACKUMULERAT ANSKAFFNINGSVÄRDE	10 325 041	3 868 438
Ingående ackumulerade avskrivningar	-743 492	-645 827
Årets avskrivningar	-206 502	-97 665
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-949 994	-743 492
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	9 375 047	3 124 946

Taxeringsvärdet är 85 635 000 kr varav byggnader 38 231 000 kr och mark 47 404 000 kr, vilka båda är oförändrade från 2010.

Not 9 | Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	2011-12-31 Lånebelopp	2010-12-31 Lånebelopp	Löptid
SEB	4,48 %	1 822 100	1 862 600	2012-03-28
SEB	4,13 %	1 920 000	1 920 000	2014-01-28
SEB	3,16 %	2 510 275	2 510 275	rörligt
SEB	3,21 %	525 000	600 000	rörligt
SEB	3,16 %	1 350 000	0	rörligt
SEB	3,71 %	1 962 500	0	2013-05-28
SEB	4,08 %	19 62 500	0	2014-05-28
SUMMA		12 052 375	6 892 875	

Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011	2010
Upplupna kostnader	425 183	164 343
Upplupna räntor	9 336	5 856
Förskottsbetalda avgifter och hyror	205 596	178 547
SUMMA	640 115	348 746

Stockholm den 15 april 2012



Mats Starkhammar




Pawel Kobak

Marcus Ahlin

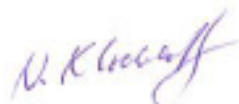


Peder Carlsson

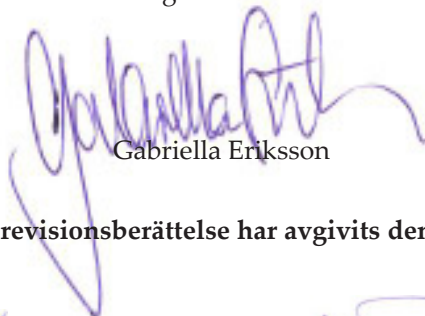



Margit Hellman

Mark Kantor



Nils Klockhoff



Gabriella Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2012-04-15



Gunilla Agné

Av föreningen vald revisor



Jörgen Götehed

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm
Organisationsnummer 702002-8192

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Fatbursbrunnen i Stockholm för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 april 2012



Gunilla Agné
Av stämman vald revisor

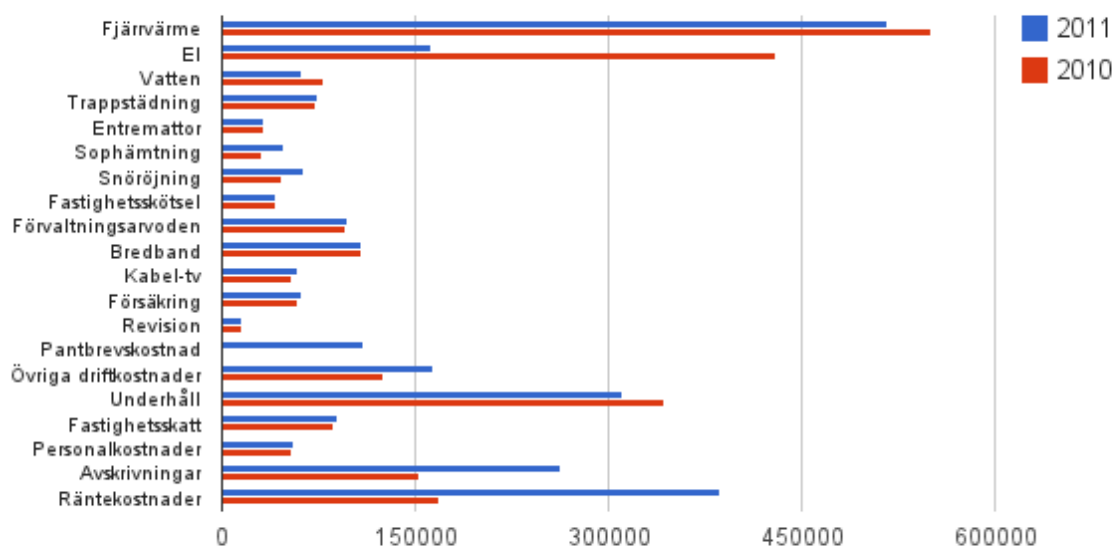


Jörgen Götehed
BoRevision
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fem år i sammandrag, resultaträkning

	2011	2010	2009	2008	2007
SUMMA INTÄKTER	2 708 143	2 679 155	2 674 131	2 660 656	2 740 610
<i>Fastighetskostnader</i>					
Drift	-1 672 310	-1 794 655	-1 660 786	-1 613 427	-1 847 462
Planerat underhåll	-311 584	-343 334	-410 423	-466 307	-487 833
Fastighetsskatt	-88 980	-87 355	-87 950	-83 270	-209 270
Avskrivningar	-262 589	-153 752	-153 752	-144 818	-87 454
	-2 335 463	-2 379 096	-2 312 911	-2 307 822	-2 632 019
RÖRELSERESULTAT	372 680	300 059	361 219	352 834	108 591
<i>Finansiella poster</i>					
Ränteutgifter	6 479	2 549	11 948	12 984	4 846
Räntekostnader	-386 023	-169 275	-232 204	-200 391	-168 605
Summa	-379 544	-166 726	-220 256	-187 407	-163 759
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-6 864	133 333	140 964	165 427	-55 168
Inkomstskatt	7 228	0	-2 146	13 893	-1 449
ÅRETS RESULTAT	364	133 333	138 819	179 320	-56 617

Fördelning av kostnader, 2011



Skillnader i redovisningsprinciper mellan olika år kan förekomma, och vara förklaringen till att sammanställningen ovan skiljer sig något från tidigare årsredovisningar. Detta gäller både resultat- och balansräkningar.

Fem år i sammandrag, balansräkning

	2011	2010	2009	2008	2007
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	14 641 398	8 447 384	8 601 136	8 208 160	5 584 799
Andelar i HSB	500	500	500	500	500
	14 641 898	8 447 884	8 601 636	8 208 660	5 585 299
Omsättningstillgångar					
Bostadsrätter	0	0	0	0	12 600
Kortfristiga fordringar					
Avgifts-, hyres- och övriga fordringar	10 981	1 581	10 353	5 140	0
Skattekonto, fordran och övriga fordringar	0	4 186	4 808	560 489	91
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	65 990	77 808	60 569	72 570	99 405
Avräkningskonto	650 038	1 383 810	1 214 527	255 394	354 504
	727 009	1 463 198	1 290 257	893 593	454 000
Summa omsättningstillgångar	727 009	1 463 198	1 290 257	893 593	466 600
SUMMA TILLGÅNGAR	15 368 907	9 911 082	9 891 893	9 102 253	6 051 899
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Insatser	814 900	814 900	814 900	814 900	827 500
Fond för yttre underhåll	752 742	637 943	618 366	654 366	712 199
Fond för balkonger	56 388	46 896	37 420	27 682	6 126
	1 624 030	1 499 739	1 470 686	1 496 948	1 545 825
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	878 187	859 652	740 410	525 090	523 873
Årets resultat	364	133 333	138 819	179 320	-56 617
	878 551	992 985	879 229	704 410	467 256
SUMMA EGET KAPITAL	2 502 581	2 492 724	2 349 915	2 201 358	2 013 081
Skulder					
Fond för inre underhåll	0	0	0	0	161 632
Skulder till kreditinstitut	12 052 375	6 892 875	7 038 375	6 443 875	3 424 100
Leverantörsskulder	166 199	166 034	140 002	150 726	170 015
Skatteskulder	2 520	3 978	8 323	0	17 933
Övriga skulder	5 117	6 725	16 388	11 552	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	640 115	348 746	338 891	294 742	265 138
	12 866 326	7 418 358	7 541 977	6 900 895	4 038 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 368 907	9 911 083	9 891 893	9 102 253	6 051 899

