

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Facklan 10**

716417-8464

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för BRF Facklan 10, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 23 augusti 1982. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades den 26 maj 1986 och nuvarande stadgar registrerades den 20 maj 2014.

### Fakta om föreningens fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Facklan 10	1982-08-31	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1896-98 består av ett flerbostadshus (hörnhus) som innehåller källare och fem våningsplan. Fastigheten renoverades och moderniserades 1938-1939.

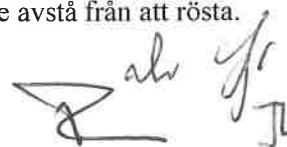
Byggnadernas totala yta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 2 043 kvadratmeter, varav 1 875 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 168 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt. Antalet medlemmar var vid årets slut 41, antalet medlemmar vid årets slut år 2017 var 39. Alla medlemmar är röstberättigade med den begränsningen att varje bostadsrättslägenhet har en röst. Det innebär att om en bostadsrättslägenhet ägs av två personer har dessa en gemensam röst. Är bostadsrättsinnehavarna oeniga vid omröstning måste de avstå från att rösta.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
3	19	4	4



## Föreningens lokaler med hyresrätt

### Hyresgäster

1. Researrangör. Hyresavtalet gäller 2019-06-30-2022-06-30. Senaste datum för uppsägning är 2021-09-30, i annat fall förlängs hyresavtalet på tre år.
2. Bokförlag. Hyresavtalet gäller 2019-09-30-2022-09-30. Senaste datum för uppsägning är 2021-12-31, i annat fall förlängs hyresavtalet på tre år.
3. Frisör. Hyresavtalet gäller 2017-01-01-2020-12-31. Senaste datum för uppsägning är 2019-03-30, i annat fall förlängs hyresavtalet på tre år.

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har utförts av Botema Fastighets AB, Stockholm, fastighetsskötsel av Renab/Klara AB, Bromma och tillsyn av fjärrvärmesystemet har utförts av Energisparkonsult AB, Märsta.

### Medlemsinformation

Fem lägenheter har överlåtits under året.

- Ola Åkesson till Lisa Knopp, lägenhet nr 2
- Helena Fällås till Stephanie Lemouré och Thomas Sadus, lägenhet nr 7
- Philip Wachtmeister da Silva till Christer, Tina och Philip Rydh, lägenhet nr 8
- Jonathan Olsson till Madeleine Gudmundsson, lägenhet nr 9
- Johan Rahmström till Tom Olsson och Ulrika Pernitz, lägenhet nr 28

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen tillämpar 7 kap. bostadsrättslagen (1991:614).
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och är begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift vid andrahandsupplåtelse. Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt 9 § föreningens stadgar.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ronney Hagelberg	Ledamot	Ordförande
Lennart Jacobsson	Ledamot	
Tom Olsson	Ledamot	
Johan Rahmström	Suppleant	
Helena Fällås	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit åtta protokollförda styrelsemöten, den 13 februari, den 9 mars, den 29 mars, den 6 september, den 1 november, den 26 november (två möten) och 5 december.

## Revisor

F.d. bankdirektören Thorbjörn Högberg, Henriksdalsallén 34, 120 71 Stockholm och från föreningen Carl Olsson.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 15 april 2018.

## Löner och arvoden

Till styrelsens ledamöter har inget arvode utbetalats. Föreningen har inte haft någon anställd.

## Väsentliga händelser

Energideklaration har ägt rum av fastigheten.

Radonmätning har utförts på samtliga våningsplan. Radonmängden understiger klart Boverkets gränsvärdet för radon i byggnader.

Samtliga strömbrytare och stickkontakter har bytts i delar av fastighetens källare och i trapphus förutom på våningsplan fem.

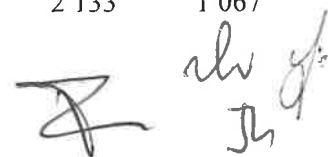
Stampsolning har genomförts i fastigheten.

## Föreningens ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 45 314 000 kr.

Avskrivning görs enligt 4 kap. 4 § 1 st årsredovisningslagen (1995:1554) på föreningens anläggningstillgångar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	995	988	993	980	956
Resultat efter finansiella poster	-222	-220	-187	-2 729	-300
Soliditet (%)	16	19	23	25	65
Årsavgift per kvm bostadsyta	360	360	360	360	343
Lån per kvm bostadsyta	2 133	2 133	2 133	2 133	1 067



### Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändrin g under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	1 650 000	0		1 650 000
Vindsförs.fond	2 200 000			2 200 000
Fond för yttre UH	282 783		146 841	429 624
Balkongfond	158 379		13 440	171 819
Ansamlad förlust	-3 041 125	-220 000	-146 841	-3 407 966
Årets resultat	-220 000	220 000	-222 047	-222 047
<b>Totalt</b>	<b>1 030 037</b>	<b>0</b>	<b>-208 607</b>	<b>821 430</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att stämman godkänner att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 407 966
årets förlust	-222 047
	<b>-3 630 013</b>

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	146 841
i ny räkning överföres	-3 776 854
	<b>-3 630 013</b>

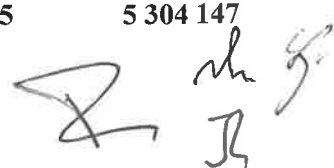
Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	978 350	968 424
Övriga rörelseintäkter	2	16 962	19 978
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>995 312</b>	<b>988 402</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-557 988	-566 426
Driftskostnader	4	-298 179	-275 665
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-71 862	-70 127
Avskrivningar	6	-229 871	-229 871
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 157 900</b>	<b>-1 142 089</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-162 588</b>	<b>-153 687</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 459	-66 314
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-59 459</b>	<b>-66 313</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-222 047</b>	<b>-220 000</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-222 047</b>	<b>-220 000</b>

*Handwritten signature and initials*  
R  
JL

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 509 326	4 739 197
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 509 326</b>	<b>4 739 197</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 509 326</b>	<b>4 739 197</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 849	9 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 109	61 347
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>63 958</b>	<b>71 322</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		670 621	493 628
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>670 621</b>	<b>493 628</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>734 579</b>	<b>564 950</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 243 905</b>	<b>5 304 147</b>



## Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		1 650 000	1 650 000
Vindsförsäljningsfond		2 200 000	2 200 000
Balkongfond		171 819	158 379
Fond för yttre underhåll		429 624	282 783
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 451 443</b>	<b>4 291 162</b>

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat		-3 407 966	-3 041 125
Årets resultat		-222 047	-220 000
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 630 013</b>	<b>-3 261 125</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>821 430</b>	<b>1 030 037</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 000 000	4 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		77 874	78 903
Skatteskulder		2 922	2 262
Övriga skulder		18 732	8 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		322 947	184 018
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>422 475</b>	<b>274 110</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 243 905 5 304 147





## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100
Ombyggnation	20

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

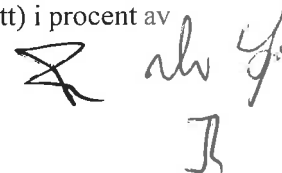
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.



**Not 1 Nettoomsättning**

	2018	2017
Årsavgifter	674 370	674 370
Hyror lokaler	303 981	294 054
	<b>978 351</b>	<b>968 424</b>

**Not 2 Övriga rörelseintäkter**


	2018	2017
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 173	8 906
Övriga ersättningar och intäkter	11 789	11 072
	<b>16 962</b>	<b>19 978</b>

**Not 3 Fastighetskostnader**

	2018	2017
Reparation och underhåll	-169 415	-162 696
Markytor och trädgård	0	-10 169
El	-30 059	-29 370
Värme	-296 220	-294 333
Vatten och avlopp	-45 938	-42 835
Sophämtning/renhållning	-16 356	-27 023
	<b>-557 988</b>	<b>-566 426</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2018	2017
Städning	-24 696	-24 558
Obl besiktningkost, hiss	-3 295	0
Hisservice	-13 243	-12 405
Entrémattor	-8 493	-7 832
Övriga fastighetskostnader	-13 010	-10 483
Hushållssopor	-31 048	-15 972
Fastighetsförsäkring	-30 347	-29 715
Kabel-tv	-29 166	-28 510
Bredband	-53 897	-51 891
F-skötsel	-23 406	-27 378
Fastighetsskatt	-67 580	-66 920
	<b>-298 181</b>	<b>-275 664</b>

 *nh gj*  
Jh

**Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Revisionsarvoden	-8 055	-7 430
Fastighetsförvaltning	-54 491	-53 573
Bankkostnader	-4 606	-4 414
Föreningsavg	-4 710	-4 710
	<b>-71 862</b>	<b>-70 127</b>

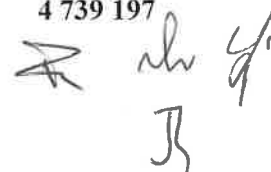
**Not 6 Avskrivningar**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnad	-12 969	-12 969
Ombyggnad	-216 902	-216 902
	<b>-229 871</b>	<b>-229 871</b>

*Fr rli 4  
J*

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	2 635 400	2 635 400
Nyanskaffningar		0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 635 400</b>	<b>2 635 400</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-139 419	-126 450
Årets avskrivningar enligt plan	-12 969	-12 969
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-152 388</b>	<b>-139 419</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 483 012</b>	<b>2 495 981</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	19 194 000	19 194 000
Mark	26 120 000	26 120 000
	<b>45 314 000</b>	<b>45 314 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	42 800 000	42 800 000
Lokaler	2 514 000	2 514 000
	<b>45 314 000</b>	<b>45 314 000</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	4 338 030	4 338 030
Nyanskaffningar		0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>4 338 030</b>	<b>4 338 030</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-2 094 814	-1 877 912
Årets avskrivningar enligt plan	-216 902	-216 902
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 311 716</b>	<b>-2 094 814</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 026 314</b>	<b>2 243 216</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut</b>		
Byggnader och mark	2 483 012	2 495 981
Ombyggnad	2 026 314	2 243 216
	<b>4 509 326</b>	<b>4 739 197</b>



### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,380	2021-10-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,590	2020-04-30	2 000 000	2 000 000
			<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

### Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetssinteckning	4 000 000 <b>4 000 000</b>	4 000 000 <b>4 000 000</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

### Underskrifter

Stockholm den 11 mars 2019



Ronney Hagelberg  
Ordförande



Tom Olsson



Lennart Jacobsson

Min revisionsberättelse har lämnats

19-03-12



Thorbjörn Högberg  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

för

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FACKLAN NR 10

Organisationsnummer 716417-8464

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Facklan nr 10 för år 2018-01-01 – 2018-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 mars 2019



Thorbjörn Högberg