

# Årsredovisning

för

## BRF Facklan 10

716417-8464

Räkenskapsåret

2013

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Detta är  
ett  
RP

Styrelsen för BRF Facklan 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## 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 plan registrerades den 26 maj 1986 och nuvarande stadgar registrerades den 2 juli 2009.

### Fakta om fastigheten

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 fem våningar. Fastigheten renoverades och moderniserades 1936-1938.

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 och tre lokaler med hyresrätt. Föreningen har 41 medlemmar, varav 30 medlemmar är röstberättigade, d.v.s en röst per ägd bostadsrättslägenhet.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	18	4	4

Per G.  
2014

### Väsentliga händelser

Den under 2012 påbörjade fasadrenoveringen avslutades under år 2013 till en kostnad av 1 736 978 kr. Kostnaden har aktiverats och kommer att skrivas av med fem procent per 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.

### Lägenhetsförsäljning

Av föreningens medlemslägenheter har tre lägenheter överlåtits under året.  
Mark Hejja till Kristian Nordefors och Frida Österberg  
Stefan Johansson till Tom Olsson  
Catrin Baumgart till Helena Boberg

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ronney Hagelberg	Ledamot	Ordförande
Christina Göransson	Ledamot	
Lennart Jacobsson	Ledamot	
Henrik Moberg	Suppleant	
Carl Sundblad	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit tre protokollförda styrelsemöten, 24 februari, 3 juni och 7 oktober 2013.

### Revisor

F.d. bankdirektören Thorbjörn Högberg, Henriksdalsallén 34, 120 71 Stockholm och från föreningen Kevin Parts.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2013.

### Löner och arvoden

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

### Föreningens ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 45 314 000 kr.

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

För att föreningen skall kunna uppnå ett acceptabelt resultat räkenskapsåret 2014 överväger styrelsen att under året höja månadsavgifterna.

REU  
25/10

### Flerårsöversikt

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning (tKr)	913	910	904	876	865
Res efter fin. poster (tKr)	-223	-109	- 65	-677	- 96
Årsavg. per m2 bostadsyta (kr)	327	327	327	313	308
Soliditet (%)	66	59	95	94	95

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust -342 957  
årets förlust -223 215

**-566 172**

behandlas så att

till fond för yttre underhåll avsättes  
i ny räkning överföres

135 942  
-702 114

**-566 172** *Jh*

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

*RH J.*  
*ES KD*

## Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter från medlemmar		613 064	613 064
Hysesintäkter	1	288 994	287 481
Övriga intäkter	2	11 321	9 162
		<b>913 380</b>	<b>909 707</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhållskostnader		-48 899	-107 221
Taxebundna kostnader	3	-458 072	-432 538
Övriga driftskostnader	4	-195 446	-184 548
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-89 714	-81 597
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-61 440	-64 640
	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12		
Av- och nedskrivningar		-231 322	-144 473
		<b>-1 084 893</b>	<b>-1 015 017</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-171 513</b>	<b>-105 310</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 180	6 108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 882	-10 060
		<b>-51 702</b>	<b>-3 952</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-223 215</b>	<b>-109 262</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-223 215</b>	<b>-109 262</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-223 215</b>	<b>-109 262</b>

EH  
EK

## Balansräkning

Not                      2013-12-31                      2012-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	2 547 857	2 557 584
Takombyggnad	7	957 180	1 044 204
Förbättring byggnad	8	1 821 367	186 433
Hissombyggnad	9	118 493	129 266
Förbättring lokal	10	28 137	37 515
Förbättring av värmesystemet	11	185 648	198 024
Pågående balkongbygge	12	4 620	9 240
Pågående fasadrenovering		0	1 411 329

**Summa materialla anläggningstillgångar**                      **5 663 302**                      **5 573 595**

**Summa anläggningstillgångar**                      **5 663 302**                      **5 573 595**

#### Omsättningstillgångar

##### **Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		3 396	2 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 817	45 903
		<b>57 213</b>	<b>47 986</b>

**Kassa och bank**                      951 244                      2 241 945

**Summa omsättningstillgångar**                      **1 008 457**                      **2 289 931**

**SUMMA TILLGÅNGAR**                      **6 671 759**                      **7 863 526**

IL

RH  
4/3  
1/3  
1/3

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 650 000	1 650 000
Vinstförsäljningsfond		2 200 000	2 200 000
Balkongfond		105 069	92 309
Fond för yttre underhåll		1 159 566	1 023 624
		<b>5 114 635</b>	<b>4 965 933</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-478 899	-233 695
Årets resultat		-223 215	-109 262
		<b>-702 114</b>	<b>-342 957</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 412 521</b>	<b>4 622 976</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	2 000 000	2 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		61 278	912 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		186 077	179 060
Övriga skulder		11 883	148 892
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>259 238</b>	<b>1 240 550</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 671 759</b>	<b>7 863 526</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		2 705 000	2 705 000
		<b>2 705 000</b>	<b>2 705 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

RH  
M  
Q

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,75
Takombyggnad	5,00
Förbättring byggnad	5,00
Hissombyggnad	5,00
Förbättring lokal	10,00
Förbättring av värmesystemet	5,00

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

RH  
dy  
JL



## Noter

### Not 1 Hyresintäkter

	2013	2012
Hyra lokaler	263 793	263 793
Ersättning fastighetsskatt	25 201	23 688
	<b>288 994</b>	<b>287 481</b>

### Not 2 Övriga intäkter

	2013	2012
Överlåtelseavgift-och pant.avg	3 767	9 162
Utdelning Brandkontoret	7 554	0
	<b>11 321</b>	<b>9 162</b>

### Not 3 Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	-60 121	-36 028
Värme	-320 954	-323 836
Vatten och avlopp	-38 594	-35 986
Sophämtning/renhållning	-38 403	-36 688
	<b>-458 072</b>	<b>-432 538</b>

### Not 4 Övriga driftskostnader

	2013	2012
Städning	-19 441	-21 284
Obl besiktningskostnader, hiss	-1 466	-1 454
Hisservice	-11 455	-10 386
Fastighetsförsäkring	-25 101	-23 494
Kabel-tv	-28 236	-28 108
Fastighetsskötsel	-25 107	-24 750
Övriga fastighetskostnader	-5 434	-7 634
Entrémattor	-7 766	-8 155
Bredband	-58 931	-59 283
Funktionskontroll fjärrvärme	-1 599	0
Ersättning till hyresgäster	-10 910	0
	<b>-195 446</b>	<b>-184 548</b>

JL Rly.  
KJ

**Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader**

	2013	2012
Fastighetsförvaltning	-53 077	-52 954
Bankkostnader	-6 016	-5 600
Föreningsavgift	-4 480	-4 480
Främmande tjänster	-19 501	-11 883
Möteskostnader	-140	-180
Revisionsarvode	-6 500	-6 500
	<b>-89 714</b>	<b>-81 597</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	2 635 400	2 635 400
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 635 400</b>	<b>2 635 400</b>
Ingående avskrivningar	-77 816	-68 089
Årets avskrivningar	-9 727	-9 727
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-87 543</b>	<b>-77 816</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 547 857</b>	<b>2 557 584</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 194 000	16 009 000
Taxeringsvärden mark	26 120 000	23 360 000
Taxeringsvärde Bostäder	42 800 000	37 000 000
Taxeringsvärde Lokaler	2 514 000	2 369 000
	<b>45 314 000</b>	<b>39 369 000</b>

**Not 7 Takombyggnad**

	2013	2012
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	1 740 396	1 740 396
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 740 396</b>	<b>1 740 396</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-696 192	-609 168
Årets avskrivningar enligt plan	-87 024	-87 024
<b>Utgående avskrivningar enligt plan</b>	<b>-783 216</b>	<b>-696 192</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>957 180</b>	<b>1 044 204</b>

JL RH G  
K

**Not 8 Förbättring byggnad**

	2013	2012
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	303 896	303 896
Nyanskaffningar	1 736 978	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 040 874</b>	<b>303 896</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-117 463	-102 268
Årets avskrivningar enligt plan	-102 044	-15 195
<b>Utgående avskrivningar enligt plan</b>	<b>-219 507</b>	<b>-117 463</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 821 367</b>	<b>186 433</b>

**Not 9 Hissombyggnad**

	2013	2012
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	215 450	215 450
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>215 450</b>	<b>215 450</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-86 184	-75 411
Årets avskrivningar enligt plan	-10 773	-10 773
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-96 957</b>	<b>-86 184</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>118 493</b>	<b>129 266</b>

**Not 10 Förbättring lokal**

	2013	2012
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	93 783	93 783
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>93 783</b>	<b>93 783</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-56 268	-46 890
Årets avskrivningar enligt plan	-9 378	-9 378
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-65 646</b>	<b>-56 268</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>28 137</b>	<b>37 515</b>

JL  
RH  
G

**Not 11 Förbättring av värmesystemet**

	2013	2012
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	247 528	247 528
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>247 528</b>	<b>247 528</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-49 504	-37 128
Årets avskrivning enligt plan	-12 376	-12 376
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-61 880</b>	<b>-49 504</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>185 648</b>	<b>198 024</b>

**Not 12 Pågående balkongbygge**

	2013	2012
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	9 240	0
Nyanskaffningar	137 656	9 240
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>146 896</b>	<b>9 240</b>
<b>Balkonginbetalningar</b>		
Vid årets början	0	0
Årets inbetalningar	-142 276	0
<b>Utgående inbetalningar</b>	<b>-142 276</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde vid årets slut</b>	<b>4 620</b>	<b>9 240</b>

J  
RH  
G  
40


### Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid	Disp av föreg	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	års resultat	under året	årets utgång
Inbetalda insatser	1 650 000		0	1 650 000
Vinstförsäljningsfond	2 200 000		0	2 200 000
Balkongfond	92 309		12 760	105 069
Fond för yttre underhåll	1 023 624		135 942	1 159 566
Balanserad förlust	-233 695	-109 262	-135 942	-478 899
Årets resultat	-109 262	109 262	-223 215	-223 215
<b>Summa</b>	<b>4 622 976</b>	<b>0</b>	<b>-210 455</b>	<b>4 412 521</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Lånebelopp
	%		2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek AB	2,84	2014-10-30	2 000 000	2 000 000

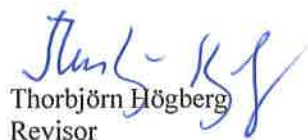
Stockholm den 20 mars 2014

  
Ronney Hagelberg

  
Christina Göransson

  
Lennart Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats . 22 mars 2014

  
Thorbjörn Högberg  
Revisor

  
Kevin Parts  
Medlemsrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FACKLAN NR 10**  
Organisationsnummer 716417-8464

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Facklan nr 10 för år 2013-01-01 – 2013-12-31.

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.

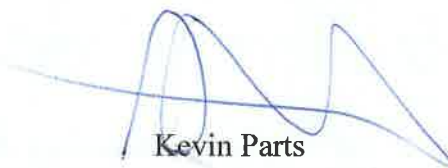
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 den 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 mars 2014

  
Thorbjörn Högberg

  
Kevin Parts