

# Årsredovisning

för

## BRF Facklan 10

716417-8464

Räkenskapsåret

2012

### Innehållsförteckning

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning        | 5 |
| Balansräkning          | 6 |
| Tilläggsupplysningar   | 8 |

Styrelsen för BRF Facklan 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## 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 1935-1936.

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     |

2  
9  
144

## Väsentliga händelser

Föreningen har under hösten 2012 låtit genomföra renovering av fastighetens fasad mot gatan och av murarna mot gården. Arbetet har ut förts av AB Puts & Fasadvätt, Johanneshov och är ännu inte helt avslutad. För fasadrenoveringen har föreningen upptagit ett lån om 2 miljoner kr i Stadshypotek AB. Föreningen är därmed inte längre skuldfri.

## 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 en lägenhet överlåtit under året. Lägenhet nr 17. Philip Johnsén till Hugo Viberg.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

|                     |           |            |
|---------------------|-----------|------------|
| Ronney Hagelberg    | Ledamot   | Ordförande |
| Mark Hejja          | Ledamot   |            |
| Lennart Jacobsson   | Ledamot   |            |
| Christina Göransson | Suppleant |            |
| Henrik Moberg       | Suppleant |            |

Styrelsen har under året avhållit nio protokollförda styrelsemöten.

## Revisor

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2012.

## Löner och arvoden

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

## Föreningens ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 39 369 000 kr. Detta innebär ingen förändring i förhållande till föregående år.

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

För att föreningen skall kunna uppnå ett acceptabelt resultat räkenskapsåret 2013 överväger styrelsen att

under året höja månadsavgifterna.

### Flerårsöversikt

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

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|  |                 |
|--|-----------------|
| ansamlad förlust                       | -115 588        |
| årets förlust                          | -109 262        |
|  | <b>-224 850</b> |
| behandlas så att                       |                 |
| till fond för yttre underhåll avsättes | 118 107         |
| i ny räkning överföres                 | -342 957        |
|  | <b>-224 850</b> |

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

2  
y.  
M

## Resultaträkning

|  | Not                              | 2012-01-01<br>-2012-12-31 | 2011-01-01<br>-2011-12-31 |
|--|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                           |                                  |                           |                           |
| Årsavgifter från medlemmar                       |                                  | 613 064                   | 613 054                   |
| Hysesintäkter                                    | 1                                | 287 481                   | 280 170                   |
| Övriga intäkter                                  | 2                                | 9 162                     | 10 810                    |
|  |                                  | <b>909 707</b>            | <b>904 035</b>            |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                       |                                  |                           |                           |
| Underhållskostnader                              |                                  | -107 221                  | -46 765                   |
| Taxebundna kostnader                             | 3                                | -432 538                  | -422 939                  |
| Övriga driftskostnader                           | 4                                | -184 548                  | -210 697                  |
| Förvaltnings- och externa kostnader              | 5                                | -81 597                   | -87 517                   |
| Fastighetsskatt/Fastighetsavgift                 |                                  | -64 640                   | -62 750                   |
|  | 6, 7, 8, 9,<br>10, 11,<br>12, 13 |                           |                           |
| Av- och nedskrivningar                           |                                  | -144 473                  | -144 473                  |
|  |                                  | <b>-1 015 017</b>         | <b>-975 141</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |                                  | <b>-105 310</b>           | <b>-71 106</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>          |                                  |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |                                  | 6 108                     | 5 578                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |                                  | -10 060                   | 380                       |
|  |                                  | <b>-3 952</b>             | <b>5 958</b>              |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |                                  | <b>-109 262</b>           | <b>-65 148</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |                                  | <b>-109 262</b>           | <b>-65 148</b>            |
| Skatt på årets resultat                          |                                  | 0                         | 20 924                    |
| <b>Årets resultat</b>                            |                                  | <b>-109 262</b>           | <b>-44 224</b>            |

X  
g  
P  
M

## Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                              |    |           |           |
|------------------------------|----|-----------|-----------|
| Byggnader och mark           | 6  | 2 557 584 | 2 567 311 |
| Takombyggnad                 | 7  | 1 044 204 | 1 131 228 |
| Förbättring byggnad          | 8  | 186 433   | 201 628   |
| Hissombyggnad                | 9  | 129 266   | 140 039   |
| Förbättring lokal            | 10 | 37 515    | 46 893    |
| Förbättring av värmesystemet | 11 | 198 024   | 210 400   |
| Pågående balkongbygge        | 12 | 9 240     | 0         |
| Pågående fasadrenovering     | 13 | 1 411 329 | 0         |

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**5 573 595**

**4 297 499**

**Summa anläggningstillgångar**

**5 573 595**

**4 297 499**

#### Omsättningstillgångar

##### **Kortfristiga fordringar**

|  |  |               |               |
|--|--|---------------|---------------|
| Övriga fordringar                            |  | 2 083         | 3 430         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 45 903        | 43 298        |
|  |  | <b>47 986</b> | <b>46 728</b> |

**Kassa och bank**

**2 241 945**

**617 661**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 289 931**

**664 389**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**7 863 526**

**4 961 888**

→ g.  
MH

## Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

14

#### *Bundet eget kapital*

|                          |                  |                  |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser          | 1 650 000        | 1 650 000        |
| Vinstförsäljningsfond    | 2 200 000        | 2 200 000        |
| Balkongfond              | 92 309           | 79 589           |
| Fond för yttre underhåll | 1 023 624        | 905 517          |
|                          | <b>4 965 933</b> | <b>4 835 106</b> |

#### *Ansamlad förlust*

|                    |                 |                 |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| Balanserad förlust | -233 695        | -71 364         |
| Årets resultat     | -109 262        | -44 224         |
|                    | <b>-342 957</b> | <b>-115 588</b> |

#### Summa eget kapital

4 622 976

4 719 518

#### Långfristiga skulder

|                             |    |           |   |
|-----------------------------|----|-----------|---|
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 2 000 000 | 0 |
|-----------------------------|----|-----------|---|

#### Kortfristiga skulder

|  |                  |                |
|--|------------------|----------------|
| Leverantörsskulder                           | 912 598          | 53 366         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 179 060          | 177 497        |
| Övriga skulder                               | 148 892          | 11 507         |
| Summa kortfristiga skulder                   | <b>1 240 550</b> | <b>242 370</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 863 526

4 961 888

#### Ställda säkerheter

#### *För egna skulder och avsättningar*

|                        |                  |          |
|------------------------|------------------|----------|
| Fastighetsinteckningar | 2 705 000        | 0        |
|                        | <b>2 705 000</b> | <b>0</b> |

#### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

*St G.  
P. M.*

## 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.

28  
J  
M  
R



## Noter

### Not 1 Hyresintäkter

|                            | 2012           | 2011           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Hyra lokaler               | 263 793        | 256 482        |
| Ersättning fastighetsskatt | 23 688         | 23 688         |
|                            | <b>287 481</b> | <b>280 170</b> |

### Not 2 Övriga intäkter

|                                | 2012         | 2011          |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Överlåtelseavgift-och pant.avg | 9 162        | 7 678         |
| Utdelning Brandkontoret        | 0            | 2 632         |
| Övriga ersättningar            | 0            | 500           |
|                                | <b>9 162</b> | <b>10 810</b> |

### Not 3 Taxebundna kostnader

|                         | 2012            | 2011            |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| El                      | -36 028         | -31 784         |
| Värme                   | -323 836        | -320 468        |
| Vatten och avlopp       | -35 986         | -33 999         |
| Sophämtning/renhållning | -36 688         | -36 688         |
|                         | <b>-432 538</b> | <b>-422 939</b> |

### Not 4 Övriga driftskostnader

|                               | 2012            | 2011            |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Städning                      | -21 284         | -19 152         |
| Obl besiktningkostnader, hiss | -1 454          | 0               |
| Hisservice                    | -10 386         | -12 262         |
| Fastighetsförsäkring          | -23 494         | -21 488         |
| Kabel-tv                      | -28 108         | -27 328         |
| Fastighetsskötsel             | -24 750         | -23 762         |
| Övriga fastighetskostnader    | -7 634          | -9 152          |
| Vattenskada                   | 0               | 0               |
| Entrémattor                   | -8 155          | -11 746         |
| Bredband                      | -59 283         | -61 415         |
| Funktionskontroll fjärrvärme  | 0               | -6 112          |
| Snöröjning                    | 0               | -18 279         |
|                               | <b>-184 548</b> | <b>-210 696</b> |

2  
y  
MA  
K

**Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader**

|                       | 2012           | 2011           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförvaltning | -52 954        | -51 589        |
| Bankkostnader         | -5 600         | -6 828         |
| Föreningsavgift       | -4 480         | -4 480         |
| Främmande tjänster    | -11 883        | -17 982        |
| Möteskostnader        | -180           | -138           |
| Revisionsarvode       | -6 500         | -6 500         |
|                       | <b>-81 597</b> | <b>-87 517</b> |

**Not 6 Byggnader och mark**

|   | 2012              | 2011              |
|---|-------------------|-------------------|
| 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                          | -68 089           | -58 362           |
| Årets avskrivningar                             | -9 727            | -9 727            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-77 816</b>    | <b>-68 089</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 557 584</b>  | <b>2 567 311</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 16 009 000        | 16 009 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 23 360 000        | 23 360 000        |
| Taxeringsvärde Bostäder                         | 37 000 000        | 37 000 000        |
| Taxeringsvärde Lokaler                          | 2 369 000         | 2 369 000         |
|   | <b>39 369 000</b> | <b>39 369 000</b> |

**Not 7 Takombyggnad**

|   | 2012             | 2011             |
|---|------------------|------------------|
| <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                              | -609 168         | -522 144         |
| Årets avskrivningar enligt plan               | -87 024          | -87 024          |
| <b>Utgående avskrivningar enligt plan</b>     | <b>-696 192</b>  | <b>-609 168</b>  |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>1 044 204</b> | <b>1 131 228</b> |

21 9  
14 10

**Not 8 Förbättring byggnad**

|   | 2012            | 2011            |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                 |                 |
| Vid årets början                              | 303 896         | 303 896         |
| Nyanskaffningar                               | 0               | 0               |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>303 896</b>  | <b>303 896</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                 |                 |
| Vid årets början                              | -102 268        | -87 073         |
| Årets avskrivningar enligt plan               | -15 195         | -15 195         |
| <b>Utgående avskrivningar enligt plan</b>     | <b>-117 463</b> | <b>-102 268</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>186 433</b>  | <b>201 628</b>  |

**Not 9 Hissombyggnad**

|   | 2012           | 2011           |
|---|----------------|----------------|
| <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                              | -75 411        | -64 638        |
| Årets avskrivningar enligt plan               | -10 773        | -10 773        |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-86 184</b> | <b>-75 411</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>129 266</b> | <b>140 039</b> |

**Not 10 Förbättring lokal**

|   | 2012           | 2011           |
|---|----------------|----------------|
| <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                              | -46 890        | -37 512        |
| Årets avskrivningar enligt plan               | -9 378         | -9 378         |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-56 268</b> | <b>-46 890</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>37 515</b>  | <b>46 893</b>  |

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Not 11 Förbättring av värmesystemet**

|   | 2012           | 2011           |
|---|----------------|----------------|
| <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                              | -37 128        | -24 752        |
| Årets avskrivning enligt plan                 | -12 376        | -12 376        |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-49 504</b> | <b>-37 128</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>198 024</b> | <b>210 400</b> |

**Not 12 Pågående balkongbygge**

|  | 2012         | 2011     |
|--|--------------|----------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |              |          |
| Vid årets början                       | 0            | 0        |
| Nyanskaffningar                        | 9 240        | 0        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>      | <b>9 240</b> | <b>0</b> |

**Not 13 Pågående fasadrenovering**

|  | 2012             | 2011     |
|--|------------------|----------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |                  |          |
| Vid årets början                       | 0                | 0        |
| Nyanskaffningar                        | 1 411 329        | 0        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>      | <b>1 411 329</b> | <b>0</b> |

Handwritten initials: *St*, *g*, *MH*, *RP*

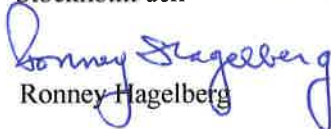
### Not 14 Förändring av eget kapital

|                          | 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              | 79 589           |               | 12 720         | 92 309           |
| Fond för yttre underhåll | 905 517          |               | 118 107        | 1 023 624        |
| Balanserad förlust       | -71 364          | -44 224       | -118 107       | -233 695         |
| Årets resultat           | -44 224          | 44 224        | -109 262       | -109 262         |
| <b>Summa</b>             | <b>4 719 518</b> | <b>0</b>      | <b>-96 542</b> | <b>4 622 976</b> |

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

| Långivare       | Räntesats | Datum för ränteändring | Lånebelopp | Lånebelopp |
|-----------------|-----------|------------------------|------------|------------|
|                 | %         |                        | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Stadshypotek AB | 2,84      | 2014-10-30             | 2 000 000  | 0          |

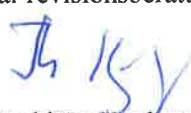
Stockholm den 27 mars 2013

  
Ronney Hagelberg

  
Mark Heija

  
Lennart Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2013-04-05

  
Thorbjörn Högberg  
Revisor

  
Kevin Parts  
Medlemsrevisor