

Årsredovisning

för

BRF Facklan 10

716417-8464

Räkenskapsåret

2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsen för BRF Facklan 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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

RH
J.
Jh
KH

Föreningens lokaler med hyresrätt

Hyresgäster

1. Researrangör. Hyresavtalet gäller 2013-06-30-2016-06-30. Senaste datum för uppsägning är 2015-09-30, i annat fall förlängs hyresavtalet på tre år.
2. Intresseorganisation. Hyresavtalet gäller 2013-09-30-2016-09-30. Senaste datum för uppsägning är 2015-12-31, i annat fall förlängs hyresavtalet på tre år.
3. Frisör. Hyresavtalet gäller 2013-12-31- 2016-12-31. Senaste datum för uppsägning är 2016-03-30, i annat fall förlängs hyresavtalet på tre år.

Väsentliga händelser

Målning av fastighetens entrédörrar och övriga dörrar mot gatan förutom dörrarna till föreningens lokalhyresgäster har ägt rum. Byte av fastighetens expansionskärl har ägt rum. Månadsavgiften har höjts med tio procent från och med den 1 juli 2014.

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 fem lägenheter överlåtits under året.
Henrik Moberg och Anna Wessbergh till David Moricz och Therese Wrejde (lägenhet 20)
Hugo Viberg till Fanny Frisk och Carl Ronéus (lägenhet 17)
Carl Sundblad och Elina Nylander till Mats Rosenqvist (lägenhet 18)
Peter Lennkvist till Alan McKeivitt och Sarah Berwick (lägenhet 7)
Marcus Dahlin och Tiziana Dahlin till Olof Sahlén och Marilyn Sundberg Sahlén (lägenhet 29)

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ronney Hagelberg	Ledamot	Ordförande
Christina Göransson	Ledamot	
Lennart Jacobsson	Ledamot	
Marcus Philip	Suppleant	
Frida Österberg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit fyra protokollförda styrelsemöten, den 8 januari, 31 mars, 20 maj och 13 oktober 2014.



Revisor

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2014.

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 årsredovisningslagen (1995:1554) på föreningens anläggningstillgångar.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (tKr)	956	913	910	904	876
Res.efter fin.postet (tKr)	-300	-223	-109	-65	-677
Årsavg.per m2 bostadsyta (kr)	343	327	327	327	313
Soliditet (%)	65	66	59	95	94

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-838 057
årets förlust	-299 846
	-1 137 903
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	135 942
i ny räkning överföres	-1 273 845
	-1 137 903

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

RH
ko
JL

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	932 708	902 058
Övriga intäkter	2	23 131	11 321
Summa nettoomsättning		955 839	913 379
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-629 262	-508 570
Driftskostnader	4	-251 700	-255 287
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-93 732	-89 714
Avskrivningar	6	-229 871	-231 322
Summa rörelsekostnader		-1 204 565	-1 084 893
Rörelseresultat		-248 726	-171 514
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 563	5 180
Räntekostnader		-52 683	-56 882
Summa finansiella poster		-51 120	-51 702
Resultat efter finansiella poster		-299 846	-223 215
Resultat före skatt		-299 846	-223 215
Årets resultat		-299 846	-223 215

JL

PH

W
G
J

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 428 811	5 663 302
Summa anläggningstillgångar		5 428 811	5 663 302
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 848	178
Skattefordringar		3 008	3 218
Förutbetalda kostnader	8	60 342	53 817
Summa kortfristiga fordringar		68 198	57 213
<i>Kassa och bank</i>		883 665	951 244
Summa omsättningstillgångar		951 863	1 008 457
SUMMA TILLGÅNGAR		6 380 673	6 671 758

JL

RH

BR
L.
[Signature]

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 650 000	1 650 000
Vinstförsäljningsfond		2 200 000	2 200 000
Balkongfond		118 059	105 069
Fond för yttre underhåll	10	1 295 508	1 159 566
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-838 057	-478 899
Årets resultat		-299 846	-223 215
Summa eget kapital		4 125 664	4 412 520
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 000 000	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		76 743	61 278
Förutbetalda avgifter och hyror		89 147	104 204
Övriga skulder		9 714	11 883
Upplupna kostnader	12	-79 405	-81 873
Summa kortfristiga skulder		255 009	259 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 380 673	6 671 758
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		2 705 000	2 705 000
		2 705 000	2 705 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Jh

Jh

kep

RH
S. J.
M. J.

Tilläggsupplysningar

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktssredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,00
Ombyggnation	5,00

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

RH
S.
J
P
W

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014	2013
Årsavgifter	643 716	613 064
Hyror lokaler	288 992	288 994
	932 708	902 058

Not 2 Övriga intäkter

	2014	2013
Överlåtelseavgift och pant.avg	17 102	3 767
Ersättning andrahandsuthyrning	1 973	0
Brandkontoret	0	7 554
Stockholm Stad	4 056	0
	23 131	11 321

Not 3 Fastighetskostnader

	2014	2013
Reparation och underhåll	-211 352	-48 899
El	-28 402	-60 121
Värme	-302 961	-320 954
Vatten och avlopp	-39 513	-38 594
Sophämtning	-25 468	-23 200
Källsortering	-15 132	-15 203
Funktionskontroll fjv	-6 434	-1 599
	-629 262	-508 570

Not 4 Driftskostnader

	2014	2013
Städning	-22 575	-19 441
Besiktningkostnader	-3 732	-1 466
Hisservice	-14 757	-11 455
Entrémattor	-7 836	-7 766
Övriga fastighetskostnader	-5 482	-5 434
Fastighetsförsäkring	-26 889	-25 101
Ersättning till hyresgäster	0	-10 910
Kabel-tv	-28 264	-28 236
Bredband	-58 931	-58 931
F-skötsel	-21 584	-25 107

REH
J
K8

Fastighetsskatt	-61 650	-61 440
	-251 700	-255 287

Not 5 Övriga förvaltnings-och externa kostnader

	2014	2013
Porto	-139	0
Res revisionsarvoden	-6 500	-6 500
Fastighetsförvaltning	-53 077	-53 077
Möteskostnader	-200	-140
Konsultarvoden	-23 438	-19 501
Bankkostnader	-5 668	-6 016
Föreningsavg	-4 710	-4 480
	-93 732	-89 714

Not 6 Avskrivningar

	2014	2013
Byggnad	-12 969	-9 727
Ombyggnad	-216 902	-221 595
	-229 871	-231 322

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början-byggnad	1 296 880	1 296 880
Vid årets början-mark	1 338 520	1 338 520
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	2 635 400	2 635 400
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-87 543	-77 816
Årets avskrivningar enligt plan	-12 969	-9 727
Utgående avskrivningar enligt plan	-100 512	-87 543
Planenligt restvärde vid årets slut	2 534 888	2 547 857
Taxeringsvärde		
Byggnad	19 194 000	19 194 000
Mark	26 120 000	26 120 000
	45 314 000	45 314 000

JL

REH
KOP
GJ

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	42 800 000	42 800 000
Lokaler	2 514 000	2 514 000
	45 314 000	45 314 000

Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

Vid årets början-ombyggnad	4 342 651	2 610 293
Nyanskaffningar	0	1 732 358
Utrangering	-4 620	0
Utgående anskaffningsvärde	4 338 031	4 342 651

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 227 206	-1 005 611
Årets avskrivningar enligt plan	-216 902	-221 595
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 444 108	-1 227 206

Planenligt restvärde vid årets slut

2 893 923 3 115 445

Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark

Byggnader och mark	2 534 888	2 547 857
Ombyggnad	2 893 923	3 115 445
	5 428 811	5 663 302

Not 8 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkringspremier	24 837	24 631
Tillsyn undercentral	4 907	4 798
Hisservice	1 340	1 339
Bredband	14 732	14 733
Kabel-tv	7 066	7 066
Bankkostnad	2 750	1 250
Medlemskap Bostadsrätterna	4 710	0
	60 342	53 817

JL

RH
G
KA
G

Not 9 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			1 650 000
Vinstförsälningsfond	2 200 000			2 200 000
Balkongfond	105 069		12 990	118 059
Fond för yttre underhåll	1 159 566		135 942	1 295 508
Balanserat resultat	-478 899	-223 215	-135 942	-838 057
Årets resultat	-223 215	223 215	-299 846	-299 846
Summa	4 412 521	0	-286 856	4 125 664

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	1 159 566	1 023 624
Reservering enligt stadgar	135 942	135 942
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	1 295 508	1 159 566

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	1,620	2016-10-30	2 000 000	2 000 000

JL
PH
Yi
KØ

Not 12 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Bankkostnad	651	836
Revision	6 500	6 500
Fortum värme	45 531	45 041
Fortum el	2 629	2 841
Sita	1 261	1 256
Botema Fastighets AB	15 728	14 365
Stockholm Vatten	1 705	1 567
Räntekostnader Stadshypotek	5 400	9 467
	79 405	81 873

Stockholm den 27 mars 2015


Ronney Hagelberg


Christina Göransson


Lennart Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 15-03-27


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 2014-01-01 – 2014-12-31.

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 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 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 ersättningsskyldig 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 redovisnings sed 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 27 mars 2015

Thorbjörn Högberg

Kevin Parts