

# Årsredovisning

för

## **BRF Facklan 10**

716417-8464

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för BRF Facklan 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 23 augusti 1982. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades den 26 maj 1986 och nuvarande stadgar registrerades den 2 juli 2009.

### Fakta om vår 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 sex våningar. 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 och tre lokaler med hyresrätt. Föreningen har 40 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  
FO

## Föreningens lokaler med hyresrätt

### Hyresgäster

1. Researrangör. Hyresavtalet gäller 2016-06-30-2019-06-30. Senaste datum för uppsägning är 2018-09-30, i annat fall förlängs hyresavtalet på tre år.
2. Intresseorganisation. Hyresavtalet gäller 2016-09-30-2019-09-30. Senaste datum för uppsägning är 2018-12-31, 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.

## Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av den tekniske förvaltaren för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön.

## 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

Fyra lägenheter har överlåtits under året.

- David Moricz och Therese Wrejde till Jacob H Dornbos och Stina Dornbos, lägenhet nr 9
- Sandra Aalhuizen till Ola Åkesson, lägenhet nr 2
- Christina Göransson till Lena Hellman, lägenhet nr 4
- Sarah Berwick och Alan McKevitt till Helena Fällås, lägenhet nr 7

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- 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 begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall. Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

RU  
J  
G  
K

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ronney Hagelberg	Ledamot	Ordförande
Frida Österberg	Ledamot	
Lennart Jacobsson	Ledamot	
Marcus Philip	Suppleant	
Sarah Berwick	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit sex protokollförda styrelsemöten, den 25 januari, den 2 april, den 2 juni, den 4 september, den 21 oktober och den 30 oktober.

## Revisor

F.d. bankdirektören Thorbjörn Högberg, Henriksdalsallén 34, 120 71 Stockholm och från föreningen Pontus Ekbohm.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 18 april 2016.

## Löner och arvoden

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Den av Peter Sotare AB under 2015 påbörjade OVK-besiktningen av föreningens bostäder och lokaler slutfördes under året.

AB Puts & Fasadvätts talan mot föreningen med anledning av den renovering av fastighetens fasad som genomfördes 2012-2013, avgjordes av Stockholms tingsrätt den 20 oktober, mål T 11945-15. Tingsrätten ogillade käromålet. Domen överklagades inte och har vunnit laga kraft. Några rättsliga anspråk finns inte längre riktade mot föreningen.

## 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)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	993	980	956	913	910
Resultat efter finansiella poster	-187	-2 729	-300	-223	-109
Soliditet (%)	23	25	65	66	59
Årsavgift per kvm bostadsyta	360	360	343	327	327

JJ  
20  
RH  
1/1

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Vindsförs.- fond	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 650 000	2 200 000	1 431 450	-1 273 845	-2 729 443	1 278 162
Disp av föreg års resultat	0	0		-2 729 443	2 729 443	0
Förändring under året	0	0	-1 295 508	1 295 508	-186 504	-186 504
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 650 000</b>	<b>2 200 000</b>	<b>135 942</b>	<b>-2 707 780</b>	<b>-186 504</b>	<b>1 091 658</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 707 780
årets förlust	-186 504
	<b>-2 894 284</b>

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	135 942
i ny räkning överföres	-3 030 226
	<b>-2 894 284</b>

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

RH  
J  
g  
R

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	965 665	963 362
Övriga rörelseintäkter	2	26 903	16 894
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>992 568</b>	<b>980 256</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-475 154	-1 012 219
Driftskostnader	4	-306 304	-2 285 090
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-104 462	-129 945
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar	7	-229 871	-229 871
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 115 791</b>	<b>-3 657 125</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-123 223</b>	<b>-2 676 869</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 327	-52 628
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-63 281</b>	<b>-52 574</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-186 504</b>	<b>-2 729 443</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-186 504</b>	<b>-2 729 443</b>

JH  
RH  
RÖ  
S.

## Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

4 969 068

5 198 940

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**4 969 068**

**5 198 940**

**Summa anläggningstillgångar**

**4 969 068**

**5 198 940**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

4 948

7 130

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

54 814

56 606

**Summa kortfristiga fordringar**

**59 762**

**63 736**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

435 103

469 006

**Summa kassa och bank**

**435 103**

**469 006**

**Summa omsättningstillgångar**

**494 865**

**532 742**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**5 463 933**

**5 731 682**

JRH  
F  
g

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 650 000	1 650 000
Förlagsinsatser		2 200 000	2 200 000
Reservfond		144 939	131 499
Fond för yttre underhåll		135 942	1 431 450
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 130 881</b>	<b>5 412 949</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 707 780	-1 273 845
Årets resultat		-186 504	-2 729 443
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 894 284</b>	<b>-4 003 288</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 236 597</b>	<b>1 409 661</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 000 000	4 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		51 862	100 888
Skatteskulder		852	0
Övriga skulder		9 363	9 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		165 259	211 177
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>227 336</b>	<b>322 021</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 463 933</b>	<b>5 731 682</b>

JH  
RH  
PU  
S



## 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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker månatligen för lokalhyresgästen 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 avskrivningsprocent:

Byggnader	1,00
Ombyggnation	5,00

#### 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 balansomslutning.

JH  
FO  
RH  
G.

**Not Ställda säkerheter**

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	4 000 000	2 705 000
	<b>4 000 000</b>	<b>2 705 000</b>

Ansvarsförbindelser Inga Inga

**Not 1 Nettoomsättning**

	2016	2015
Årsavgifter	674 370	674 370
Hyror lokaler	291 262	288 992
	<b>965 632</b>	<b>963 362</b>

**Not 2 Övriga rörelseintäkter**

	2016	2015
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 979	8 452
Övriga ersättningar och intäkter	18 958	8 442
	<b>26 937</b>	<b>16 894</b>

**Not 3 Fastighetskostnader**

	2016	2015
Rep & UH	-78 684	-629 546
El	-28 310	-28 042
Värme	-301 789	-288 147
Vatten och avlopp	-37 988	-39 736
Sophämtning/renhållning	-28 384	-26 748
	<b>-475 155</b>	<b>-1 012 219</b>

JL  
Re  
G-

#### Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Städning	-27 013	-23 812
Obl besiktningskost OVK,hiss	-31 711	-3 458
Hisservice	-19 141	-25 916
Entrémattor	-5 060	-7 839
Fönsterrenovering	0	-1 974 413
Övriga fastighetskostnader	-2 219	-26 820
Funktionskontroll fjv	0	-4 907
Källsortering	-15 588	-15 813
Fastighetsförsäkring	-28 518	-27 205
Kabel-tv	-28 280	-28 264
Bredband	-55 954	-58 931
F-skötsel	-27 310	-25 282
Fastighetsskatt	-65 510	-62 430
	<b>-306 304</b>	<b>-2 285 090</b>

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

	2016	2015
Kreditupplysningar	0	-375
Porto	-951	-1 119
Revisionsarvoden	-7 400	-6 500
Rådgivning	-33 265	-57 176
Fastighetsförvaltning	-53 077	-53 077
Möteskostnader	-80	-100
Bankkostnader	-4 979	-6 888
Föreningsavg	-4 710	-4 710
	<b>-104 462</b>	<b>-129 945</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Personalkostnader	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 7 Avskrivningar

	2016	2015
Byggnad	-12 969	-12 969
Ombyggnad	-216 902	-216 902
	<b>-229 871</b>	<b>-229 871</b>

JL RH  
FR SJ

**Not 8 Byggnader och mark**

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	2 635 400	2 635 400
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 635 400</b>	<b>2 635 400</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-113 481	-100 512
Årets avskrivningar enligt plan	-12 969	-12 969
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-126 450</b>	<b>-113 481</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 508 950</b>	<b>2 521 919</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	4 338 031
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>4 338 030</b>	<b>4 338 031</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 661 010	-1 444 108
Årets avskrivningar enligt plan	-216 902	-216 902
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 877 912</b>	<b>-1 661 010</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 460 118</b>	<b>2 677 021</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut</b>		
Byggnader och mark	2 508 950	2 521 919
Ombyggnad	2 460 118	2 677 021
	<b>4 969 068</b>	<b>5 198 940</b>

JH RH  
PC S

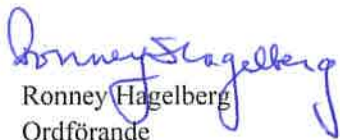
### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,380		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>

### Underskrifter

Stockholm den 24 mars 2017.

  
Ronney Hagelberg  
Ordförande

  
Frida Österberg

  
Lennart Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 24 mars 2017.

  
Thorbjörn Högberg  
Revisor

  
Pontus Ekbohm  
Revisor



# 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 2016-01-01 – 2016-12-31.

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.

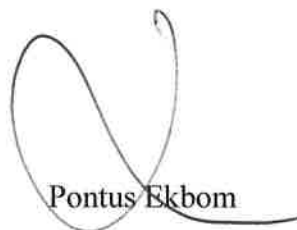
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 24 mars 2017



Thorbjörn Högberg



Pontus Ekbom