

BRF Facklan 10
Rådmansgatan 79/Västmannagatan 24
113 60 Stockholm

Årsredovisning

för

BRF Facklan 10

716417-8464

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10

Styrelsen för BRF Facklan 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 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 uppfördes åren 1896-1898 och 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

PH g.
[Signature]
Amck
I

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 2013-12-31- 2016-12-31. Senaste datum för uppsägning är 2016-03-30, i annat fall förlängs hyresavtalet på tre år.

Väsentliga händelser

Fastighetens hissorgar och trapphus har målats om. Dörrarna till sju balkonger har målats om utvändigt. Fastighetens fönster förutom till vindslägenheterna har renoverats och målats om. Fönsterglasen till de inre fönstren i lägenheterna, fönstret mot gården till en av lokalerna samt till fönstren i trapphusen har bytts till energisparglas. Bostadsrättshavare som valt att själv bekosta detta, har kunnat byta de inre lägenhetsfönstren till ljudisolerade energisparglas. Fönstren, altandörrar och altanväggar till vindslägenheterna har målats om. Fönstren har målats om utvändigt. Fastighetens fjärrvärmeanläggning i undercentralen har bytts ut.

För att finansiera renoveringen av fastighetens fönster har föreningen tagit upp 2 milj kr i lån i Stadshypotek.

AB Puts & Fasadvätt (företaget) vilket år 2012- 2013 renoverade fastighetens fasad mot gatan har den 21 september 2015 vid Stockholms tingsrätt stämt föreningen med yrkande om 612 058 kr jämte dröjsmålsränta avseende ersättning för vinterkostnader m.m. samt ersättning för att ha påfört mer puts på fasaden än vad som anges i entreprenadkontraktet. Föreningen har bestritt företagets talan i dess helhet. Som grund för sin talan har företaget bl.a. åberopat att föreningen varit ovillig att medverka till att tillräcklig elektricitet fanns att tillgå under entreprenaden, att föreningen har gått med på viss förlängning av tiden för entreprenaden och att det har gått åt mer puts på fasaden än vad företaget hade anledning räkna med när det ingick entreprenadavtalet. Som grund för sitt bestridandet har föreningen bl.a. åberopat att föreningen inte har hindrat att tillräcklig elektricitet fanns att tillgå under entreprenaden, att föreningen inte har gått med på någon förlängning av tiden för entreprenadens genomförande. Enligt föreningen var orsaken att företaget inte blev klar med entreprenaden såsom avtalets utan drabbades av uppvärmningskostnader m.m., att företaget tvingades byta underentreprenör vilket försenade entreprenadens genomförande. Vad gäller kravet på extra puts gör föreningen gällande att parterna har kommit överens om ett bestämt pris för entreprenaden, att företagets krav på ersättning för extra puts framställs först efter att entreprenaden är godkänd av besiktningsmannen utan att företaget har iakttagit vad ABT 06 som gäller för entreprenaden, förskriver om ändringsarbeten, tillkommande och avgående arbeten (ÅTA-arbeten). Föreningen företräds av advokat. Tvisten är anmäld till föreningens försäkringsbolag, Brandkontoret som beviljat föreningen rättsskydd.

PH J.
J

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 30 medlemslägenheter har två lägenheter överlåtits under året. Anette och Toivo Parts till Jessica Xiao, Emelie Pei och Martin Pei (lägenhet 11) Annika Sehlberg till Jonathan Olsson (lägenhet 9)

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 sex protokollförda styrelsemöten, den 22 och 25 februari, den 12 april, den 5 juni, den 24 juni och den 25 september.

Revisor

F.d. bankdirektören Thorbjörn Högberg, Henriksdalsallén 34, 120 71 Stockholm och från föreningen Alan McKeivitt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2015.

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.

Per J.
J. S.
Annick

Nytt redovisningsregelverk

Bokföringsnämnden har genom BFNAR 2009:1 och BFNAR 2011:2 infört ett nytt redovisningsregelverk (K2) för mindre ekonomiska föreningar. Det nya redovisningsregelverket gäller från och med räkenskapsåret 2014 och innebär bl.a. att kostnader för fastighetsunderhåll inte längre ska aktiveras utan redovisas som en rörelsekostnad i resultaträkningen.

Enligt **Väsentliga händelser** ovan har olika slag av fastighetsunderhåll ägt rum under räkenskapsåret. Kostnaden för detta har redovisats som rörelsekostnad i resultaträkningen, Not 3 Fastighetskostnader. Detta är den huvudsakliga anledningen till den förlust som föreningen redovisar för räkenskapsåret 2015.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tKr)	980	956	913	910	904
Res. efter fin.postet (tKr)	-2 729	-300	-223	-109	-65
Årsavg. per m2 bostadsyta (kr)	360	343	327	327	327
Soliditet (%)	25	65	66	59	95

PH G.
J. S.
AMCK

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 273 845
årets förlust	-2 729 443
	-4 003 288
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	135 942
Ianspråktagande av fond för yttre UH	-1 431 450
i ny räkning överföres	-2 707 780
	-4 003 288

Styrelsen föreslår att Fond för yttre underhåll i balansräkningen, Not 10, till ett belopp om 1 431 450 kr tas i anspråk för täckande av ansamlad förlust.

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

PH
J
Amck

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	963 362	932 708
Övriga intäkter	2	16 894	23 131
Summa nettoomsättning		980 256	955 839
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 007 352	-629 262
Driftskostnader	4	-289 957	-251 700
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-129 945	-93 732
Avskrivningar	6	-229 871	-229 871
Summa rörelsekostnader		-3 657 125	-1 204 565
Rörelseresultat		-2 676 869	-248 726
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	1 563
Räntekostnader		-52 574	-52 683
Summa finansiella poster		-52 574	-51 120
Resultat efter finansiella poster		-2 729 443	-299 846
Resultat före skatt		-2 729 443	-299 846
Årets resultat		-2 729 443	-299 846

JL
RH
AMCK

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 198 940	5 428 811
Summa anläggningstillgångar		5 198 940	5 428 811
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 902	4 848
Skattefordringar		2 228	3 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	56 606	60 342
Summa kortfristiga fordringar		63 736	68 198
<i>Kassa och bank</i>		469 006	883 665
Summa omsättningstillgångar		532 742	951 863
SUMMA TILLGÅNGAR		5 731 682	6 380 673

J

RH G.

ES

Amck

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
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		131 499	118 059
Fond för yttre underhåll	10	1 431 450	1 295 508
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 273 845	-838 057
Årets resultat		-2 729 443	-299 846
Summa eget kapital		1 409 661	4 125 664
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 000 000	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		100 888	76 743
Övriga skulder		9 956	9 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	-211 177	-168 552
Summa kortfristiga skulder		322 021	255 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 731 682	6 380 673
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		4 000 000	2 705 000
		4 000 000	2 705 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

J

Inga
J

Inga
RH
AMCH

Tilläggsupplysningar

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1.

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. Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). 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 värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

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.

RE G.
J. EG
AMEN

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015	2014
Årsavgifter	674 370	643 716
Hyror lokaler	288 992	288 992
	963 362	932 708

Not 2 Övriga intäkter

	2015	2014
Överlåtelseavgift och pant.avg	8 452	17 102
Ersättning andrahandsuthyrning	2 869	1 973
Brandkontoret	5 573	4 056
	16 894	23 131

Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Reparation och underhåll	-629 546	-211 352
El	-28 042	-28 402
Värme	-288 147	-302 961
Vatten och avlopp	-39 736	-39 513
Sophämtning	-26 748	-25 468
Källsortering	-15 813	-15 132
Funktionskontroll fjv	-4 907	-6 434
Fönsterrenovering	-1 974 413	0
	-3 007 352	-629 262

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
Städning	-23 812	-22 575
Besiktningkostnader	-3 458	-3 732
Hisservice	-25 916	-14 757
Entrémattor	-7 839	-7 836
Övriga fastighetskostnader	-26 820	-5 482
Fastighetsförsäkring	-27 205	-26 889
Kabel-tv	-28 264	-28 264
Bredband	-58 931	-58 931
F-skötsel	-25 282	-21 584
Fastighetsskatt	-62 430	-61 650
	-289 957	-251 700

RH
Annick

Not 5 Övriga förvaltnings-och externa kostnader

	2015	2014
Porto	-1 119	-139
Res revisionsarvoden	-6 500	-6 500
Fastighetsförvaltning	-53 077	-53 077
Möteskostnader	-100	-200
Konsultarvoden	-57 176	-23 438
Bankkostnader	-6 888	-5 668
Föreningsavg	-4 710	-4 710
Kreditupplysningar	-375	0
	-129 945	-93 732

J

Not 6 Avskrivningar

	2015	2014
Byggnad	-12 969	-12 969
Ombyggnad	-216 902	-216 902
	-229 871	-229 871

J

PH G.
WJ

Amck

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-100 512	-87 543
Årets avskrivningar enligt plan	-12 969	-12 969
Utgående avskrivningar enligt plan	-113 481	-100 512
Planenligt restvärde vid årets slut	2 521 919	2 534 888
Taxeringsvärde		
Byggnad	19 194 000	19 194 000
Mark	26 120 000	26 120 000
	45 314 000	45 314 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	42 800 000	42 800 000
Lokaler	2 514 000	2 514 000
	45 314 000	45 314 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början-ombyggnad	4 338 031	4 342 651
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering	0	-4 620
Utgående anskaffningsvärde	4 338 031	4 338 031
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 444 108	-1 227 206
Årets avskrivningar enligt plan	-216 902	-216 902
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 661 010	-1 444 108
Planenligt restvärde vid årets slut	2 677 021	2 893 923

JL

RH Y.
AMK

Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark

Byggnader och mark	2 521 919	2 534 888
Ombyggnad	2 677 021	2 893 923
	5 198 940	5 428 811

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringspremier	26 046	24 837
Tillsyn undercentral	0	4 907
Hisservice	2 798	1 340
Bredband	14 732	14 732
Kabel-tv	7 070	7 066
Bankkostnad	1 250	2 750
Medlemskap Bostadsrätterna	4 710	4 710
	56 606	60 342

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	1 650 000	0	0	1 650 000
Vinstförsältningsfond	2 200 000		0	2 200 000
Balkongfond	118 059		13 440	131 499
Fond för yttre underhåll	1 295 508		135 942	1 431 450
Balanserat resultat	-838 057	-299 846	-135 942	-1 273 845
Årets resultat	-299 846	299 846	-2 729 443	-2 729 443
Summa	4 125 664	0	-2 716 003	1 409 661

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 295 508	1 159 566
Reservering enligt stadgar	135 942	135 942
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	1 431 450	1 295 508

J
AMCK
RH
g.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,620	2016-10-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,590	2020-04-30	2 000 000	0
			4 000 000	2 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Bankkostnad	648	651
Revision	6 500	6 500
Fortum värme	39 448	45 531
Fortum el	2 329	2 629
Sita	1 299	1 261
Botema Fastighets AB	17 854	15 728
Stockholm Vatten	0	1 705
Räntekostnader Stadshypotek	8 050	5 400
Förutbetalda hyror & avgifter	77 673	84 186
Förutbetalda uteplatsinbetalningar lgh Edin	0	4 961
Peter Sotare	36 294	0
PML Svets & VVS	21 082	0
	211 177	168 552

Stockholm den 29 mars 2016


Ronney Hagelberg


Lennart Jacobsson


Christina Göransson

Min revisionsberättelse har lämnats 16-03-30


Thorbjörn Högberg
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 2015-01-01 – 2015-12-31.


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 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 30 mars 2016



Thorbjörn Höberg



Alan McKeivitt