

# Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Facklan nr 10, 716417-8464, verksamhetsåret 2010

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Facklan nr 10, Västmannagatan 24/Rådmansgatan 79, 113 60 Stockholm, får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 100101 - 101231.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen i bostadsrättsföreningen Facklan nr 10 har bestått av:

|                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| Ronney Hagelberg  | ordinarie styrelseledamot, ordförande |
| Mark Hejja        | ordinarie styrelseledamot             |
| Lennart Jacobsson | ordinarie styrelseledamot             |
| Kent Henningson   | suppleant                             |
| Hannele Höglund   | suppleant, t.o.m. 2010-11-16          |
| Henrik Moberg     | suppleant, fr.o.m. 2010-11-17         |

## Revisorer

Föreningen har till ny revisor valt f.d. bankdirektören Thorbjörn Högberg, Reimersholmsgatan 11, 117 40 Stockholm

Revisorer har varit f.d. bankdirektören Thorbjörn Högberg, Stockholm och från föreningen Eva Berntsson.

## Föreningsfrågor

Föreningen förvaltar fastigheten Facklan nr 10 som innehåller 30 lägenheter med bostadsrätt samt tre lokaler med hyresrätt.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2010.

Styrelsen har under året avhållit fyra protokollförda sammanträden.

Under året har fem lägenheter bytt ägare.

Lägenhet nr 1, Andrea Foltescu och Valentin Foltescu till Anna Edin  
Lägenhet nr 4, Hannele Höglund till Christina Göransson  
Lägenhet nr 13, Stig Eriksson till Kevin Parts  
Lägenhet nr 20, Niclas Burberg till Anna Wessbergh och Henrik Moberg  
Lägenhet nr 23, Per Lindholm till Carl Olsson



## Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning har utförts av Botema Fastighets AB, Stockholm och fastighetsskötsel av Renab/KLARA, Bromma.

### Löner och arvoden

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

### Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning vid året slut framgår av balans- och resultaträkningen.

Fastighetens taxeringsvärde är 39 369 000 kr. Föregående år var taxeringsvärdet 30 871 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

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

### ÖVRIGT

Efter att föreningen stämts av det företag, Betege Byggen AB, som förvärvade föreningens vind och inrett tre vindslägenheter och sålt dessa, ålade Stockholms tingsrätt, avdelning 3 genom dom den 20 maj 2008 föreningen att till Betege Byggen AB utge 460 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 18 juni 2005 till dess betalning sker samt ersättning för rättegångskostnader med 307 830 kr jämte ränta från den 20 maj 2008 till dess full betalning ske och föreningen överklagat tingsrättens dom, har parterna den 12 maj 2010 träffat förlikning i målet. I och med förlikningen har föreningen återkallat sitt överklagande i hovrätten varvid parternas mellanhavanden i anledningen av tvisten är fullt ut och slutligt reglerat. Föreningen och Betege Byggen AB har därmed inte längre några krav mot varandra.

### Resultatdisposition

Styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

För föreningsstämmans beslut finns

|  |              |
|--|--------------|
| Balanserad vinst                         | 341 949 kr   |
| Årets resultat                           | - 677 099 kr |
| Reservering till fond för yttre innehåll | - 118 107 kr |
| Summa ansamlad förlust                   | - 453 257 kr |

Styrelsen föreslår att ianspråkta 500 000 kr av den försäljningslikvid om 2 700 000 kr som föreningen år 2004 erhöll av Betege Byggen AB för upplåtelsen av vinden och vilken är bokförd som bundet eget kapital för att täcka den förlust som uppstod i och med den träffade förlikningen med Betege Byggen AB.






Därefter uppgår föreningens ansamlade resultat till 46 743 kr. Styrelsen förslår att den ansamlade vinsten överförs i ny räkning.

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

  
2

**RESULTATRÄKNING**

|  | Not  | 2010              | 2009            |
|--|------|-------------------|-----------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                   |      |                   |                 |
| Årsavgifter från medlemmar               |      | 586 064           | 577 064         |
| Hysesintäkter                            | 1    | 275 297           | 277 191         |
| Övriga intäkter                          | 2    | 14 930            | 11 251          |
|  |      | <b>876 291</b>    | <b>865 506</b>  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>               |      |                   |                 |
| Underhållskostnader                      | 3    | -113 750          | -154 620        |
| Taxebundna kostnader                     | 4    | -439 599          | -372 904        |
| Övriga driftskostnader                   | 5    | -154 477          | -151 558        |
| Förvaltnings- och externa kostnader      | 6    | -640 412          | -83 199         |
| Fastighetskatt/Fastighetsavgift          |      | -62 000           | -58 870         |
| Av- och nedskrivningar                   | 7-12 | -144 473          | -144 473        |
|  |      | <b>-1 554 711</b> | <b>-965 624</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |      | <b>-678 420</b>   | <b>-100 118</b> |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>  |      |                   |                 |
| Ränteintäkter                            |      | 1 323             | 4 218           |
| Räntekostnader                           |      | -2                | -267            |
|  |      | <b>1 321</b>      | <b>3 951</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |      | <b>-677 099</b>   | <b>-96 167</b>  |
| Skatt på årets resultat                  |      | 0                 | -1 106          |
| <b>Årets resultat</b>                    |      | <b>-677 099</b>   | <b>-97 273</b>  |



**BALANSRÄKNING**  
(fortsättning)

Not      20101231      20091231

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

13

**Bundet eget kapital**

|                          |                  |                  |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Insatser                 | 1 650 000        | 1 650 000        |
| Vindsförsäljningsfond    | 2 700 000        | 2 700 000        |
| Balkongfond              | 68 669           | 57 749           |
| Fond för yttre underhåll | 787 410          | 669 303          |
|                          | <b>5 206 079</b> | <b>5 077 052</b> |

**Ansamlad förlust**

|                            |                 |                |
|----------------------------|-----------------|----------------|
| Balanserat resultat        | 341 949         | 531 835        |
| Avsättning till yttre fond | -118 107        | -92 613        |
| Årets resultat             | -677 099        | -97 273        |
|                            | <b>-453 257</b> | <b>341 949</b> |

**Summa eget kapital**

**4 752 822      5 419 001**

**Skulder**

**Kortfristiga skulder**

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder                           | 68 231         | 57 206         |
| Skatteskulder                                | 1 109          | 16 015         |
| Övriga skulder                               | 10 101         | 6 157          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 242 321        | 178 084        |
|  | <b>321 762</b> | <b>257 462</b> |

**Summa skulder**

**321 762      257 462**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**5 074 584      5 676 463**

**STÄLLDA SÄKERHETER**

|                        |      |      |
|------------------------|------|------|
| Fastighetsinteckningar | INGA | INGA |
|------------------------|------|------|

**ANSVARSFÖRBINDELSER**

|                            |      |      |
|----------------------------|------|------|
| Övriga ansvarsförbindelser | INGA | INGA |
|----------------------------|------|------|

h  
EBe Y  
MH

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen.  
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.  
Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.  
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.  
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.

### Avskrivningsprinciper

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas

|                              | 2010   | 2009   |
|------------------------------|--------|--------|
| Byggnader                    | 0,75%  | 0,75%  |
| Takombyggnad                 | 5,00%  | 5,00%  |
| Förbättring byggnad          | 5,00%  | 5,00%  |
| Hissombyggnad                | 5,00%  | 5,00%  |
| Förbättring lokal            | 10,00% | 10,00% |
| Förbättring av värmesystemet | 5,00%  | 5,00%  |

### Not 1

|                            | 2010           | 2009           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| <b>Hyresintäkter</b>       |                |                |
| Hyra lokal                 | 251 607        | 256 482        |
| Ersättning fastighetsskatt | 23 690         | 20 709         |
|                            | <b>275 297</b> | <b>277 191</b> |

### Not 2

|                                | 2010          | 2009          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Övriga intäkter</b>         |               |               |
| Överlåtelseavgift och pant.avg | 11 060        | 8 774         |
| Utdelning Brandkontoret        | 3 870         | 2 477         |
|                                | <b>14 930</b> | <b>11 251</b> |

### Not 3

|                            | 2010            | 2009            |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Underhållskostnader</b> |                 |                 |
| Reparation och underhåll   | -50 150         | -154 278        |
| Markytor/trädgård          | 0               | -342            |
| Vattenskada                | -63 600         | 0               |
|                            | <b>-113 750</b> | <b>-154 620</b> |

J  
EBe  
HH  
lv  
af

**Not 4**

|                             | 2010            | 2009            |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Taxebundna kostnader</b> |                 |                 |
| El                          | -29 568         | -28 275         |
| Värme                       | -337 069        | -277 809        |
| Vatten                      | -34 092         | -29 579         |
| Sophämtning/renhållning     | -38 870         | -37 241         |
|                             | <u>-439 599</u> | <u>-372 904</u> |

**Not 5**

|                               | 2 010           | 2 009           |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Övriga driftskostnader</b> |                 |                 |
| Fastighetsskötsel             | -22 809         | -21 644         |
| Städning                      | -17 052         | -18 027         |
| Fastighetsförsäkring          | -21 318         | -49 537         |
| Kabel tv                      | -26 894         | -32 012         |
| Bredband                      | -14 850         | 0               |
| Hisservice                    | -15 155         | -6 921          |
| Besiktningkostnader           | -1 308          | -1 308          |
| Snöskottning                  | -11 732         | 0               |
| Entrémattor                   | -9 440          | -5 859          |
| Funktionskontroll fjärrvärme  | -5 975          | 0               |
| Övriga fastighetskostnader    | -7 944          | -16 250         |
|                               | <u>-154 477</u> | <u>-151 558</u> |

**Not 6**

|  | 2010            | 2009           |
|--|-----------------|----------------|
| <b>Förvaltnings- och externa kostnader</b> |                 |                |
| Föreningsavgift                            | -4 480          | -4 190         |
| Revisionsarvode                            | -6 500          | -15 000        |
| Förändring res revisionskostnad föreg år   | -3 354          | -7 192         |
| Förvaltningsarvode                         | -51 589         | -53 138        |
| Bankkostnader                              | -4 352          | -3 542         |
| Konsultarvode                              | -70 000         | 0              |
| Förlikningsarvode vind                     | -500 000        | 0              |
| Övriga förvaltningskostnader               | -137            | -137           |
|  | <u>-640 412</u> | <u>-83 199</u> |

**Not 7**

**Byggnader och mark**

|  | 2010             | 2009             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |                  |                  |
| Vid årets början                       | 2 635 400        | 2 635 400        |
| Nyanskaffningar                        | 0                | 0                |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>      | <u>2 635 400</u> | <u>2 635 400</u> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Vid årets början                        | -48 635        | -38 908        |
| Årets avskrivningar enligt plan         | -9 727         | -9 727         |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b> | <u>-58 362</u> | <u>-48 635</u> |

**Planenligt restvärde vid årets slut**

2 577 038      2 586 765

*J*  
*EBc*  
*Att*

*h*  
*U*  
*A*  
*7*

|                       | 2010              | 2009              |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b> |                   |                   |
| Byggnad               | 16 009 000        | 13 239 000        |
| Mark                  | 23 360 000        | 17 632 000        |
|                       | <b>39 369 000</b> | <b>30 871 000</b> |

|  | 2010              | 2009              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b> |                   |                   |
| Bostäder   | 37 000 000        | 28 800 000        |
| Lokaler  | 2 369 000         | 2 071 000         |
|  | <b>39 369 000</b> | <b>30 871 000</b> |

**Not 8**

**Takombyggnad**

|  | 2010             | 2009             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Akkumulerade 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> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Vid årets början                        | -435 120        | -348 096        |
| Årets avskrivningar enligt plan         | -87 024         | -87 024         |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b> | <b>-522 144</b> | <b>-435 120</b> |

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b> | <b>1 218 252</b> | <b>1 305 276</b> |
|--|------------------|------------------|

**Not 9**

**Förbättring byggnad**

|  | 2010           | 2009           |
|--|----------------|----------------|
| <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> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Vid årets början                        | -71 878        | -56 683        |
| Årets avskrivningar enligt plan         | -15 195        | -15 195        |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b> | <b>-87 073</b> | <b>-71 878</b> |

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b> | <b>216 823</b> | <b>232 018</b> |
|--|----------------|----------------|

Handwritten signatures and initials: J, ERc, AH, and a large signature on the right.



Not 10

Hissombyggnad

|   | 2010           | 2009           |
|---|----------------|----------------|
| <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                              | -53 865        | -43 092        |
| Årets avskrivningar enligt plan               | -10 773        | -10 773        |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-64 638</b> | <b>-53 865</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>150 812</b> | <b>161 585</b> |

Not 11

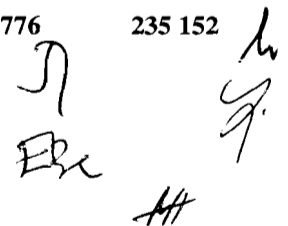
Förbättring lokal

|   | 2010           | 2009           |
|---|----------------|----------------|
| <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                              | -28 134        | -18 756        |
| Årets avskrivningar enligt plan               | -9 378         | -9 378         |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-37 512</b> | <b>-28 134</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>56 271</b>  | <b>65 649</b>  |

Not 12

Förbättring av värmesystemet

|   | 2010           | 2009           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                |                |
| Vid årets början                              | 247 528        | 0              |
| Nyanskaffningar                               | 0              | 247 528        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>247 528</b> | <b>247 528</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                |                |
| Vid årets början                              | -12 376        | 0              |
| Årets avskrivningar enligt plan               | -12 376        | -12 376        |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-24 752</b> | <b>-12 376</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>222 776</b> | <b>235 152</b> |


  
 J  
 ER  
 H  
 G  
 H

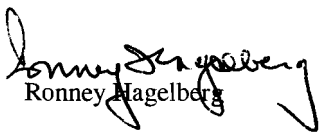
Not 13

Eget kapital

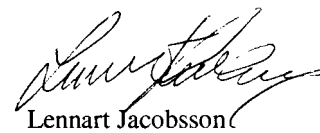
|                                | Bundet eget kapital  |                   |                 |                | Ansamlad förlust       |                 |                  |
|--------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------|----------------|------------------------|-----------------|------------------|
|                                | Medlems-<br>insatser | Vindsfsg.<br>fond | Balkong<br>fond | Fond för<br>UH | Balanserat<br>resultat | Årets resultat  | Totalt           |
| Belopp årets ingång            | 1 650 000            | 2 700 000         | 57 749          | 669 303        | 439 222                | -97 273         | 5 419 001        |
| Disp av föreg. års res         |                      |                   | 10 920          |                | -97 273                | 97 273          | 10 920           |
| Förändring under året          |                      |                   |                 | 118 107        | -118 107               | -677 099        | -677 099         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>1 650 000</b>     | <b>2 700 000</b>  | <b>68 669</b>   | <b>787 410</b> | <b>223 842</b>         | <b>-677 099</b> | <b>4 752 822</b> |

h  
y.

Stockholm den 8 april 2011

  
Ronney Hagelberg

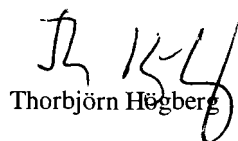
  
Mark Hejja

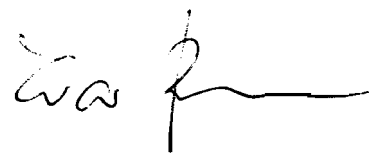
  
Lennart Jacobsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den

9 april

2011

  
Thorbjörn Högberg

  
Eva Berntsson

# 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 2010-01-01 – 2010-12-31.

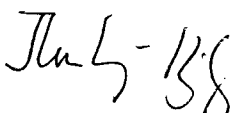
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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 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.

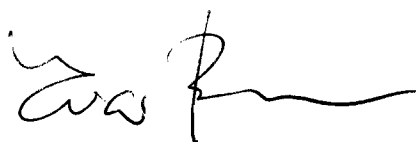
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 9 april 2011



Thorbjörn Högborg



Eva Berntsson