

Årsredovisning

för

BRF Facklan 10

716417-8464

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BRF Facklan 10, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 20 maj 2014.

Fakta om föreningens 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. Antalet medlemmar var vid årets slut 39, år 2016 var antalet medlemmar vid årets slut 41. Alla medlemmar är röstberättigade med den begränsningen att varje bostadsrättslägenhet har en röst. Det innebär att om en bostadsrättslägenhet ägs av två personer har dessa en gemensam röst. Är bostadsrätthavarna oeniga vid omröstning måste de avstå från att rösta.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
3	19	4	4

RU 5/1
CO

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. Bokförlag. 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

Antal medlemmar vid årets början: 41 st

Antal medlemmar vid årets slut: 39 st

Tre lägenheter har överlåtits under året.

- Johanna Lundén och Marcus Philip till Emma Borgström och Roger Karlsson, lägenhet nr 16.
- Pontus Ekbohm till Vladimir Vlassov, lägenhet nr 24.
- Frida Österberg och Kristian Nordefors till Eloise Gartnell och Peter Jundin, lägenhet nr 30.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:


- Föreningen tillämpar 7 kap. bostadsrättslagen (1991:614).
- 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 är begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift vid andrahandsupplåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt 9 § föreningens stadgar.

RH g.
CO



Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ronney Hagelberg	Ledamot	Ordförande
Lennart Jacobsson	Ledamot	
Tom Olsson	Ledamot	
Johan Rahmström	Suppleant	
Ola Åkesson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit nio protokollförda styrelsemöten, den 15 januari, den 12 februari, den 9 mars, den 24 mars, den 9 maj, den 17 september, den 8 oktober, den 26 november och 1 december.

Revisor

F.d. bankdirektören Thorbjörn Högberg, Henriksdalsallén 34, 120 71 Stockholm och från föreningen Carl Olsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 18 april 2017.

Löner och arvoden

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Fastighetens undercentral har renoverats.

Byte har skett av två av föreningens lokalyresgäster: Hair by Belle AB har ersatts av Erik Svedhem och Unga Allergiker har ersatts av Louise Bäckelin Förlag AB.

Föreningen har till Bolagsverket anmält verkliga huvudmän för Brf Facklan 10 enligt lagen (2017:631) om registrering av verkliga huvudmän.

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)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	988	993	980	956	913
Resultat efter finansiella poster	-220	-187	-2 729	-300	-223
Soliditet (%)	19	23	25	65	66
Årsavgift per kvm bostadsyta	360	360	360	343	327
Lån per kvm bostadsyta	2 133	2 133	2 133	1 067	1 067

RH
CO

Yr

R J

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	1 650 000			1 650 000
Vindsförs.fond	2 200 000			2 200 000
Fond för yttre UH	135 942		146 841	282 783
Balkongfond	144 939		13 440	158 379
Ansamlad förlust	-2 707 780	-186 504	-146 841	-3 041 125
Årets resultat	-186 504	186 504	-220 000	-220 000
Totalt	1 236 597	0	-206 560	1 030 037

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att stämman godkänner att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 041 125
årets förlust	-220 000
	-3 261 125

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	146 841
i ny räkning överföres	-3 407 966
	-3 261 125

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

RE
CO




Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	968 424	965 665
Övriga rörelseintäkter	2	19 978	26 903
Summa rörelseintäkter		988 402	992 568
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-566 426	-475 154
Driftskostnader	4	-275 665	-306 304
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-70 127	-104 462
Avskrivningar	6	-229 871	-229 871
Summa rörelsekostnader		-1 142 089	-1 115 791
Rörelseresultat		-153 687	-123 223
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 314	-63 327
Summa finansiella poster		-66 313	-63 281
Resultat efter finansiella poster		-220 000	-186 504
Årets resultat		-220 000	-186 504

PH
CO

g.



Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

4 739 197

4 969 068

Summa materiella anläggningstillgångar

4 739 197

4 969 068

Summa anläggningstillgångar

4 739 197

4 969 068

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9 975

4 948

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

61 347

54 814

Summa kortfristiga fordringar

71 322

59 762

Kassa och bank

Kassa och bank

493 628

435 103

Summa kassa och bank

493 628

435 103

Summa omsättningstillgångar

564 950

494 865

SUMMA TILLGÅNGAR

5 304 147

5 463 933

RH
CO

g.

JL

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 650 000	1 650 000
Vindsförsäljningsfond	2 200 000	2 200 000
Balkongfond	158 379	144 939
Fond för yttre underhåll	282 783	135 942
Summa bundet eget kapital	4 291 162	4 130 881

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 041 125	-2 707 780
Årets resultat	-220 000	-186 504
Summa ansamlad förlust	-3 261 125	-2 894 284
Summa eget kapital	1 030 037	1 236 597

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 000 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	4 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	78 903	51 862
Skatteskulder	2 262	852
Övriga skulder	8 927	9 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	184 018	165 259
Summa kortfristiga skulder	274 110	227 336

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 304 147

5 463 933

REH

CO

gf.
R

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.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis 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 avskrivningstider:

Byggnader	100
Ombyggnation	20

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.

RH g.
CO JH 

Not Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	4 000 000 4 000 000	4 000 000 4 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	674 370	674 370
Hyror lokaler	294 054	291 262
	968 424	965 632

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgift och pant.avg	8 906	7 979
Övriga ersättningar och intäkter	11 072	18 958
	19 978	26 937

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Reparation och underhåll	-162 696	-78 684
Markytor och trädgård	-10 169	0
El	-29 370	-28 310
Värme	-294 333	-301 789
Vatten och avlopp	-42 835	-37 988
Sophämtning/reinhållning	-27 023	-28 384
	-566 426	-475 155

RH G.
CO J. 

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Städning	-24 558	-27 013
Obl besiktningskost OVK, hiss	0	-31 711
Hisservice	-12 405	-19 141
Entrémattor	-7 832	-5 060
Övriga fastighetskostnader	-10 483	-2 219
Hushållssopor	-15 972	-15 588
Fastighetsförsäkring	-29 715	-28 518
Kabel-tv	-28 510	-28 280
Bredband	-51 891	-55 954
F-skötsel	-27 378	-27 310
Fastighetsskatt	-66 920	-65 510
	-275 664	-306 304

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Porto	0	-951
Revisionsarvoden	-7 430	-7 400
Rådgivning	0	-33 265
Fastighetsförvaltning	-53 573	-53 077
Möteskostnader	0	-80
Bankkostnader	-4 414	-4 979
Föreningsavg	-4 710	-4 710
	-70 127	-104 462

Not 6 Avskrivningar

	2017	2016
Byggnad	-12 969	-12 969
Ombyggnad	-216 902	-216 902
	-229 871	-229 871

RH g.
CO R

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	2 635 400	2 635 400
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	2 635 400	2 635 400
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-126 450	-113 481
Årets avskrivningar enligt plan	-12 969	-12 969
Utgående avskrivning enligt plan	-139 419	-126 450
Planenligt restvärde vid årets slut	2 495 981	2 508 950
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	4 338 030	4 338 030
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	4 338 030	4 338 030
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 877 912	-1 661 010
Årets avskrivningar enligt plan	-216 902	-216 902
Utgående avskrivning enligt plan	-2 094 814	-1 877 912
Planenligt restvärde vid årets slut	2 243 216	2 460 118
Totalt planenligt restvärde vid årets slut		
Byggnader och mark	2 495 981	2 508 950
Ombyggnad	2 243 216	2 460 118
	4 739 197	4 969 068

RH
CO



Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,380	2021-10-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,590	2020-04-30	2 000 000	2 000 000
			4 000 000	4 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Underskrifter

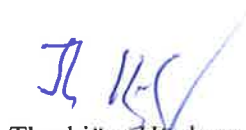
Stockholm den 25 mars 2018


Ronney Hagelberg
Ordförande


Tom Olsson


Lennart Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats


Thorbjörn Högberg
Revisor


Carl Olsson
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 2017-01-01 – 2017-12-31.

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 27 mars 2018


Thorbjörn Högberg


Carl Olsson