



# 2015

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
**Fanan 10**



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fanan 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2022.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-02-18 och nuvarande stadgar registrerades 2011-01-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Gunnar Niblaeus	Ordförande	
Marina Kotchkour	Kassör	
Marie-Louise Bonnevier	Sekreterare	
Lena Rooth	Ledamot	
Johan Ingman	Ledamot	Vald på stämman 2015-05-21
Carl-Gustaf Helander	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Micael Schultze	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden
-----------------	------------------	-----------------------

##### Valberedning

Thomas Ahlzen  
Eva Jacobson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FANAN 10	1978	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna försäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och el..

### Byggnadsår och ytor

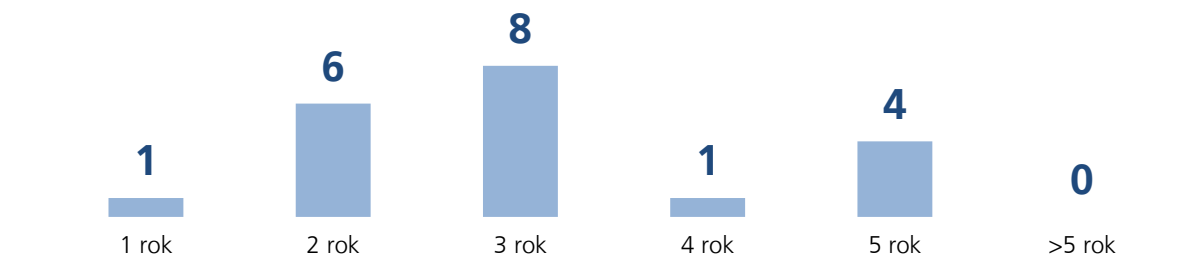
Fastigheten består av 2 flerbostadshus och bebyggdes 1896 (gathuset) respektive 1901 (gårdshuset).  
Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 175 m<sup>2</sup>, varav 1 559 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 616 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bageri	64 m <sup>2</sup>	2016-09-30
Tobaksaffär	32 m <sup>2</sup>	2016-09-30
Damfrisering	52 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Arkitektkontor	264 m <sup>2</sup>	2016-09-30
Fotoateljé	205 m <sup>2</sup>	2016-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av torkskåp	2015	Söderkyl
Installation av kameraövervakning	2015	Denckerts El
Spolning av köksstammar i gårdshuset	2015	GG Högtryckstjänst
Utbyggd ventilation i gathusets källare	2014	Hoist
Rensning av ventilationskanaler	2014	Stockholms 2:a Sotningsdistrikt
Trädbeskrining	2014	Järna Trädvård
Renovering av cykelförråd	2014	ROAB
OVK	2013	Reventor
Byte till klimatstyrda fläktar	2013	Flexibel Luftbehandling
Ommålning av gårdshusets tak	2013	WM-tak
Byte av dörr till utrymningsväg	2013	Säkerhetsmontage
Isolering av trapphusfönster	2013	Grundel
Ny dörr till soprum	2013	Säkerhetsmontage
Renovering av panel och port i entrén	2012	Rönninge Måleri, Roos Konstsmide
Byte av tvättmaskin	2012	Söderkyl
Ventilation i gathusets källare	2012	Skorstensbolaget
Spolning av köksstammar	2012	GG Högtryckstjänst & Rörinspektion AB
Ny dränering utanför paviljongen	2011	JE Mark
Ventilation	2011	Bageriet
Renovering	2011	Salong Banéret
Soprummet har byggts	2010	
Fiberkabel är framdraget till fastigheten	2010	Stokab
Gårdsrenovering	2009	Mikado
OVK-besiktning	2007	Gatu- och gårdshus
Målning trapphus	2006	Gatu- och gårdshus
Nyinstallation hiss	2005 - 2006	2005-2006
Hissbygge	2005 - 2006	Gatu- och gårdshus, Hiss Control
Spolning köksstammar	2003	
Nya balkonger	2002	15 balkonger
Målning av fönster	2002 - 2008	2008 Mot gatan
Omputsning av fasad	1998 - 2002	2002 Inre fasader, 1998 Gatuhuset
Nytt gårdsbjälklag	1998	
Renovering av balkonger	1998	1 balkong
Rörstambyte	1978	1970-talet
Elstambyte	1978	1970-talet
Omläggning av tak	1978	1970-talet gatuhuset, 1995 gårdshuset
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation i hyreslokaler	2016	Påbörjat under 2015
Renovering av fönster i lägenheter	2016	Inklusive energieffektivisering
Byte av dörr till Fotograf-lokalen	2016	
Åtgärder för brandskydd i lokaler	2016	
Växter m.m. till inre gården	2016	
Renovering av balkong mot gatan	2017	
Målning av tak gathus	2017	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Adamsbergs Fastighetsförvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt stark ekonomi under året 2015.

Utgående saldo på kontot hos SBAB var 156 406,84.

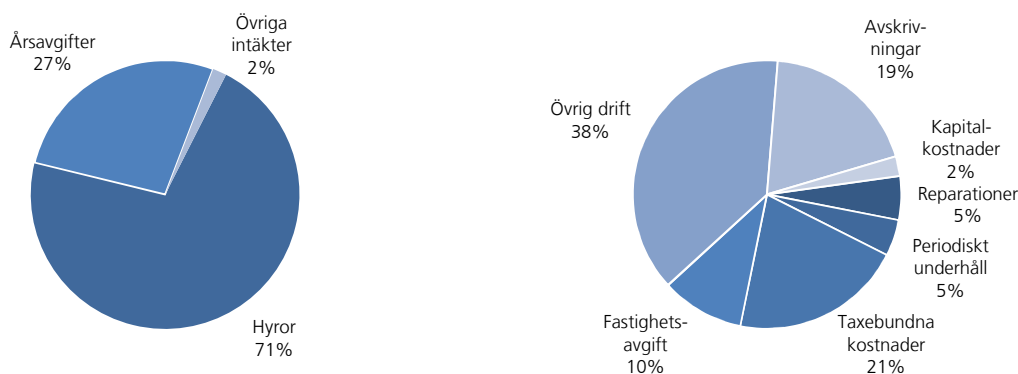
Föreningen har 2 lån - STIBOR 3m (ränteperioden 3 månader), period 1 år.

Likviditeten kommer att påverkas av två stora projekt ventilation och fönsterrenovering. Fönsterrenoveringen kommer finansieras med föreningens egna likvida medel. Ventilationen kommer finansieras med hjälp av ett lån dock kostnader för det (ränta och amorteringar) kommer att läggas på hyresgästerna i form av en förhöjd hyra.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>471 691</b>	<b>386 745</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 224 348	1 218 028
Finansiella intäkter	1 403	2 654
Minskning kortfristiga fordringar	6 242	23 746
Ökning av kortfristiga skulder	313 641	0
	<b>1 545 635</b>	<b>1 244 428</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	936 630	913 975
Finansiella kostnader	28 276	55 098
Ökning av materiella anläggningstillgångar	227 749	0
Minskning av långfristiga skulder	5 846	8 814
Minskning av kortfristiga skulder	0	181 596
	<b>1 198 501</b>	<b>1 159 482</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>818 824</b>	<b>471 691</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>347 134</b>	<b>84 946</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Arbetet med ventilationen i hyreslokalerna har varit omfattande och kommer att pågå under början av 2016. Det gäller framförallt Arkitektlokalen och Fotograflokalen. Kostnaden kommer att tas ut av hyresgästerna via hyreskontrakten. Den förbättrade ventilationen var ett krav från den senaste OVK-rapporten. Med största säkerhet innebär åtgärderna en höjning av värdet på lokalerna.

En omfördelning av lokalytan mellan Arkitektkontoret och Fotograflokalen är under genomförande. Arkitekterna övertar en del av ytan i Fotograflokalen. I samband med detta genomförs ett omfattande ombyggnadsarbete av Arkitekterna med anpassning av den tillkommande ytan.

I oktober inträffade en vattenskada i Frisérsalongen med besvärliga följder för såväl hyresgästen som för föreningen. Lokalen måste utrymmas och avfuktas. Återinflyttning beräknas ske i mars 2016.

I övrigt har löpande underhåll genomförts.

### Händelser efter året

Arbetet med ventilationen i hyreslokalerna slutförs.

Föreningen har installerat ett fastighetsnät med fiber till lägenheterna.

En omfattande renovering av fönster i lägenheterna genomförs under våren/försommaren enligt beslut på extrastämman i april 2016.

Ytterligare en extrastämman hölls i april 2016 avseende installation och finansiering av ventilation och ombyggnad i Arkitektlokalen och Fotoateljén. Medlemmar har önskat mer information och ifrågasatt hanteringen av frågan. Stämman beslutade godkänna åtgärderna samt upptagande av lån för finansieringen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st  
Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	212	212	212	212
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 418	1 419	1 420	1 619
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 496	1 500	1 505	1 507
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	14	23	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	56	50	57	57
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	17	17	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	13	25	31	40
Soliditet (%)	61	63	61	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	33	24	-81	6
Nettoomsättning (tkr)	1 204	1 205	1 206	1 194

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 559 m<sup>2</sup> bostäder och 616 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	32 663
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 063 411
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-148 416
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 179 164</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

51 745  
**-2 127 419**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 204 049	1 205 025
Övriga rörelseintäkter	Not 2	20 299	13 003
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 224 348</b>	<b>1 218 028</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-703 138	-732 239
Övriga externa kostnader	Not 4	-146 418	-89 742
Personalkostnader	Not 5	-87 074	-91 994
Avskrivningar	Not 6	-228 182	-227 296
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 164 812</b>	<b>-1 141 271</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>59 536</b>	<b>76 757</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 403	2 654
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 276	-55 098
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-26 873</b>	<b>-52 444</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>32 663</b>	<b>24 314</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 7	6 309 802	6 530 696
Pågående byggnation	Not 8	204 780	0
Maskiner och inventarier	Not 9	40 044	24 364
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 554 626</b>	<b>6 555 059</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Fordringar hos intresseföretag	Not 11	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 557 426</b>	<b>6 557 859</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	679 698	340 040
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>679 698</b>	<b>340 040</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		156 407	155 172
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>156 407</b>	<b>155 172</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>836 104</b>	<b>495 213</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 393 530</b>	<b>7 053 072</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 12		
Medlemsinsatser		3 923 000	3 923 000
Kapitaltillskott		2 163 155	2 163 155
Fond för yttre underhåll	Not 13	589 521	578 473
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 675 676</b>	<b>6 664 628</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 211 827	-2 225 093
Årets resultat		32 663	24 314
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 179 164</b>	<b>-2 200 779</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 496 512</b>	<b>4 463 849</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 309 018	2 326 496
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 309 018</b>	<b>2 326 496</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	23 384	11 752
Leverantörsskulder		352 246	58 966
Skatteskulder		5 125	7 740
Övriga skulder		0	37 764
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	207 246	146 505
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>588 001</b>	<b>262 727</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 393 530</b>	<b>7 053 072</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	3 400 000	3 400 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Hissanläggning	67 år	67 år
Fasad	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år, 10 år	10 år
Isolerglas trapphus	10 år	10 år
Ventilation	20 år	20 år

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

<b>Not 1</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Årsavgifter	330 752	330 752
	Hyror lokaler momspliktiga	873 243	874 218
	Öresutjämning	54	55
		<b>1 204 049</b>	<b>1 205 025</b>
<b>Not 2</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Återbäring Allframtid	7 560	5 502
	Övriga intäkter	12 739	7 501
		<b>20 299</b>	<b>13 003</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	17 364	0
	Fastighetsskötsel beställning	8 596	731
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 656
	Snöröjning/sandning	25 086	7 072
	Städning entreprenad	43 687	37 571
	Städning enligt beställning	0	1 769
	Mattvätt/Hyrmattor	26 004	10 567
	Hissbesiktning	2 241	2 182
	Gemensamma utrymmen	0	18 042
	Gård	9 149	4 421
	Serviceavtal	19 457	40 263
	Förbrukningsmateriel	3 695	4 544
	Fordon	4 599	0
		<b>159 878</b>	<b>130 819</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	941	0
	Tvättstuga	1 175	0
	Entré/trapphus	0	4 782
	Lås	5 839	2 504
	VVS	1 800	16 327
	Elinstallationer	0	7 097
	Hiss	11 379	14 232
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 302
	Vattenskada	41 457	0
		<b>62 592</b>	<b>46 245</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	24 764	0
	Lokaler	0	23 500
	Gemensamma utrymmen	0	57 757
	VVS	12 712	0
	Ventilation	0	26 974
	Elinstallationer	14 269	0
	Mark/gård/utemiljö	0	29 137
		<b>51 745</b>	<b>137 368</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	35 287	31 084
	Värme	121 521	108 963
	Vatten	41 665	37 253
	Sophämtning/renhållning	50 007	43 812
	Grovsopor	0	3 509
		<b>248 480</b>	<b>224 620</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	50 951	64 075
	Kabel-TV	9 912	10 052
		<b>60 863</b>	<b>74 127</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>119 580</b>	<b>119 060</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>703 138</b>	<b>732 239</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Kreditupplysning	0	100
	Tele- och datakommunikation	6 737	5 722
	Revisionsarvode extern revisor	18 839	1 506
	Föreningskostnader	7 155	4 559
	Styrelseomkostnader	2 300	2 800
	Fritids- och trivselkostnader	2 277	0
	Förvaltningsarvode	59 236	57 690
	Administration	3 145	2 164
	Korttidsinventarier	0	5 880
	Konsultarvode	42 069	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	9 320
		<b>146 418</b>	<b>89 742</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	70 000	70 000
	Sociala kostnader	17 074	21 994
		<b>87 074</b>	<b>91 994</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	43 425	43 425
	Förbättringar	146 007	146 007
	Markanläggning	31 462	31 462
	Inventarier	7 289	6 402
		<b>228 182</b>	<b>227 296</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	10 647 956	10 647 956
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10 647 956</b>	<b>10 647 956</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 117 260	-3 896 366
	Årets avskrivningar enligt plan	-220 894	-220 894
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 338 154</b>	<b>-4 117 260</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 309 802</b>	<b>6 530 696</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 405 000	1 405 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	20 235 000	20 235 000
	Taxeringsvärde mark	29 237 000	29 237 000
		<b>49 472 000</b>	<b>49 472 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	42 662 000	42 662 000
	Lokaler	6 810 000	6 810 000
		<b>49 472 000</b>	<b>49 472 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	204 780	0
		<b>204 780</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	134 033	134 033
	Nyanskaffningar	22 969	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>157 002</b>	<b>134 033</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-109 669	-103 267
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 289	-6 402
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-116 958</b>	<b>-109 669</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>40 044</b>	<b>24 364</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Skattkonto	57	32
	Momsavräkning	17 223	0
	Klientmedel hos SBC	662 418	316 518
	Fordringar	0	23 490
		<b>679 698</b>	<b>340 040</b>

<b>Not 11</b>	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

**Not 12** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 923 000	0	0	3 923 000
Kapitaltillskott	2 163 155	0	0	2 163 155
Fond för yttre underhåll	589 521	148 416	-137 368	578 473
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>6 675 676</b>	<b>148 416</b>	<b>-137 368</b>	<b>6 664 628</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 211 827	-148 416	161 682	-2 225 093
Årets resultat	32 663	32 663	-24 314	24 314
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 179 164</b>	<b>-115 753</b>	<b>137 368</b>	<b>-2 200 779</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 496 512</b>	<b>32 663</b>	<b>0</b>	<b>4 463 849</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	578 473	562 483
	Reservering enligt stadgar	148 416	148 416
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-137 368	-132 426
	<b>Vid årets slut</b>	<b>589 521</b>	<b>578 473</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,200 %	1 160 340	1 163 248	2016-09-12
Handelsbanken	1,200 %	1 172 062	1 175 000	2016-09-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 332 402</b>	<b>2 338 248</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 384	-11 752	
		<b>2 309 018</b>	<b>2 326 496</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 215 482 kr.

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ränta	1 946	2 387
	Förutbetalda avgifter och hyror	205 300	144 118
		<b>207 246</b>	<b>146 505</b>

---

## Styrelsens underskrifter


---

STOCKHOLM den 11 / 5 2016

  
Marie-Louise Bonnevier  
Sekreterare

  
Johan Ingman  
Ledamot

  
Marina Kotchkour  
Kassör

  
Gunnar Niblaeus  
Ordförande

  
Lena Rooth  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2016

  
Micael Schultze  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fanan 10, org.nr 716416-4456

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fanan 10 för år 2015.

### **Styrelsens ansvar för årsredovisningen**

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fanan 10 för år 2015.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

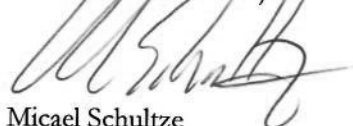
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 maj 2016



Micael Schultze  
Auktoriserad revisor