

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Facklan nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2013-06-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Facklan 7	2000	Stockholm
Facklan 8	2000	Stockholm
Facklan 9	2000	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1887 - 1890 och består av 3 flerbostadshus.

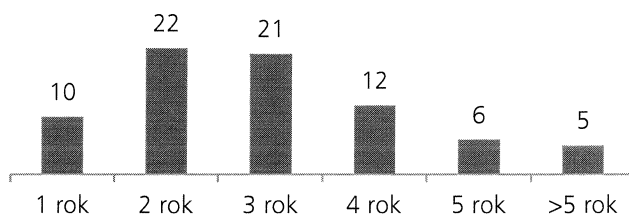
Fastigheternas värdeår är 1984.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 383 m², varav 7 476 m² utgör lägenhetsyta och 907 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

[Handwritten signatures and initials]

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2022.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av trapphus	2012 - 2013	Renovering av trapphusen slutförd.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Storholmen AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 72 st.
Medlemslokaler: 2 st.
Överlåtelser under året: 8 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st.

Styrelsen

Susanne Flyckt Sandström	Ordförande
Ida Alfsdotter Thoor	Ledamot
Alexander Gunnerhell	Ledamot
Ove Bertills	Ledamot
Christian Drougge	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision AB
Nina Strandberg	Ordinarie Intern	
Mona Andersson	Suppleant Intern	

Valberedning

Ann Marie Janson Lang	Sammankallande
Olov Berg	
Erik Mjöberg	


Stämmor

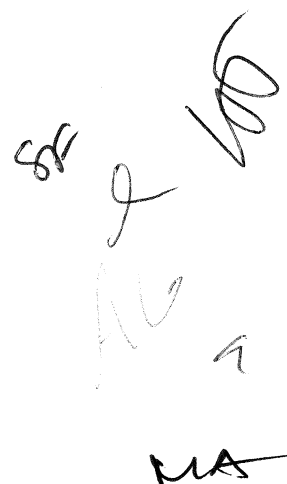
Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Taket har förbättringsmålats under året.
- Byte av teknisk förvaltare
- Inkörning av nya värmepannorna
- Trapprenoveringen slutförd
- Snörasskydd installerat på taken
- Byte av jourtjänst
- Renovering av taket 17b pga. allvarlig vattenläcka

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Fortsatta takreparationer pga. läckage. 

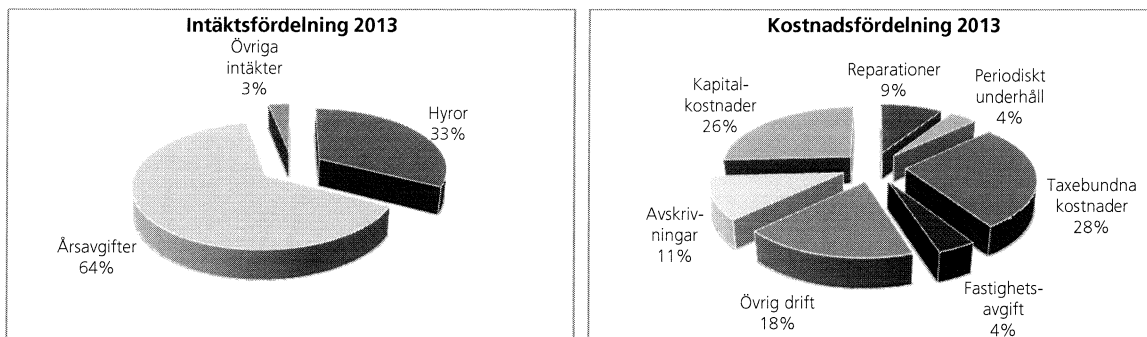


Föreningens ekonomi

Styrelsen tillsammans med fastighetsförvaltaren genomför under våren 2014 en revidering och uppdatering av underhållsplanen som också leder till en uppdaterad ekonomisk 10-årsplan. Dessa dokument kommer att redogöras för på ordinaries stämma våren 2014.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 476 m² bostäder och 907 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	567	567	567	561
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 715	1 710	1 579	1 538
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 449	7 449	7 449	7 449
Elkostnad/m ² totalyta	23	22	23	24
Värmekostnad/m ² totalyta	159	155	137	149
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	13	13	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	203	196	204	182

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-253 396
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-9 622 860
summa balanserat ansamlad förlust	-9 876 256

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-9 876 256**

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

Handwritten signatures and initials:
 SF
 LG
 ALG
 a
 KLA

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 134 942	6 127 750
Övriga rörelseintäkter		197 675	152 844
		6 332 617	6 280 594
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-591 089	-779 086
Reparationer		-592 997	-463 094
Periodiskt underhåll		-272 033	-209 820
Taxebundna kostnader		-1 824 295	-1 720 757
Övriga driftskostnader		-267 274	-253 243
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-270 420	-262 080
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-202 847	-206 699
Personalkostnader		-128 790	-45 886
Avskrivningar		-733 574	-639 427
		-4 883 319	-4 580 093
RÖRELSERESULTAT		1 449 297	1 700 501
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 737	46 214
Räntekostnader		-1 705 430	-1 649 215
		-1 702 693	-1 603 000
ÅRETS RESULTAT		-253 396	97 501

SP J
AG
KLS

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	148 564 005	146 312 549
Pågående byggnation	Not 4	0	1 462 919
Maskiner och inventarier	Not 5	98 993	0
		<u>148 662 998</u>	<u>147 775 468</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		148 662 998	147 775 468
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		29	0
Skattefordringar		39 481	114 976
Övriga fordringar		25 748	77 775
Förutbetalda kostnader	Not 6	135 452	57 724
		<u>200 710</u>	<u>250 474</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 963	1 952
SBC klientmedel i SHB		1 282 631	2 336 025
		<u>1 284 594</u>	<u>2 337 977</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 485 303	2 588 451
SUMMA TILLGÅNGAR		150 148 301	150 363 919 <i>x</i>

Handwritten notes and signatures:
 SF
 16
 n
 VLA

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		74 441 969	74 441 969
Upplåtelseavgifter		30 126 312	30 126 312
		104 568 281	104 568 281
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-9 622 860	-9 720 361
Årets resultat		-253 396	97 501
		-9 876 256	-9 622 860
SUMMA EGET KAPITAL		94 692 025	94 945 421
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	53 500 000	53 500 000
		53 500 000	53 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		568 287	738 163
Skatteskulder		0	55 364
Övriga kortfristiga skulder		307 304	23 406
Upplupna kostnader	Not 9	466 564	549 253
Förutbetalda avgifter och hyror		614 122	552 313
		1 956 277	1 918 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 148 301	150 363 919
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	73 100 000	73 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

SR
AG
K

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Byggnaden har progressiv avskrivningsplan beräknad på 100 år. Följande avskrivningar uttryckt i procent.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,33 %	0,33 %
Fastighetsförbättringar	0,50 - 5,00 %	0,50 - 5,00 %
Värmeanläggning	6,66 %	6,66 %
Ventilation	5,00 %	5,00 %
Soprum/sophus	5,00 %	5,00 %
Tak	5,00 %	5,00 %
Trapphus	6,66 %	0
Inventarier	6,66 %	0

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the letters "UA" and other illegible scribbles.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 075 505	4 075 519
Hysesintäkter	2 059 436	2 052 231
	6 134 942	6 127 750

Not 2
RÖRELSENS KOSTNADER
Fastighetskostnader

Fastighetskötsel entreprenad	157 376	136 574
Fastighetskötsel beställning	33 933	149 217
Fastighetskötsel gård beställning	0	2 810
Snöröjning/sandning	64 122	190 459
Städning entreprenad	149 655	130 241
Städning enligt beställning	52 147	0
Mattvätt/Hyrmattor	23 793	31 298
Sotning	0	11 962
Hissbesiktning	14 853	6 779
Myndighetstillsyn	35 213	18 810
Gemensamma utrymmen	0	8 112
Gård	9 226	10 280
Serviceavtal	14 522	55 236
Förbrukningsmateriel	24 489	17 118
Störningsjour och larm	11 760	7 510
Brandskydd	0	2 681
	591 089	779 086

Reparationer

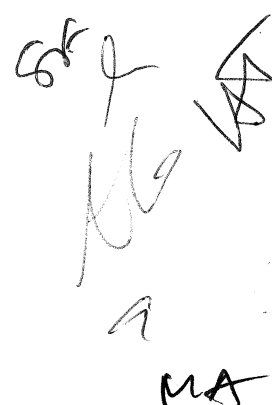
Fastighet förbättringar	0	12 179
Hyseslägenheter	2 167	3 400
Brf Lägenheter	37 288	4 487
Lokaler	30 131	7 710
Tvättstuga	15 658	20 294
Sophantering/återvinning	22 297	7 370
Källare	0	640
Entré/trapphus	48 736	3 322
Lås	5 957	1 320
VVS	31 774	7 331
Värmeanläggning/undercentral	1 914	30 248
Ventilation	30 541	38 393
Elinstallationer	20 751	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	22 157	0
Bredband	0	2 934
Hiss	34 177	78 886
Tak	93 199	19 107
Fasad	0	1 886
Fönster	0	7 618
Balkonger/altaner	0	6 127
Skador/klotter/skadegörelse	17 757	9 836
Vattenskada	178 491	200 006
	592 997	463 094

SR
LST
NIG
MA

Not 2 fortsättning	2013	2012
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	0	27 500
Lås	0	61 683
VVS	101 817	120 638
Tak	160 661	0
Balkonger/altaner	9 554	0
	272 033	209 820
Taxebundna kostnader		
El	189 854	186 304
Värme	1 328 732	1 303 078
Vatten	192 781	113 319
Sophämtning/renhållning	110 958	43 592
Grovsopor	1 970	74 465
	1 824 295	1 720 757
Övriga driftskostnader		
Försäkring	56 438	53 750
Självrisk	8 800	0
Kabel-TV	82 431	79 258
Bredband	119 606	120 236
	267 274	253 243
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	270 420	262 080
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 129	2 161
Tele och datakommunikation	9 244	8 049
Juridiska åtgärder	0	18 897
Inkassering avgift/hyra	750	0
Övriga förluster	6 394	0
Revisionsarvode extern revisor	19 259	12 207
Föreningskostnader	2 145	7 136
Fritids och Trivselkostnader	0	274
Förvaltningsarvode	101 700	104 819
Förvaltningsarvoden övriga	0	7 571
Administration	12 376	3 596
Konsultarvode	40 276	34 459
Föreningsavgifter	7 574	7 529
	202 847	206 699
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	98 000	32 300
Sociala kostnader	30 790	13 586
	128 790	45 886
Avskrivningar		
Byggnad	244 788	239 988
Förbättringar	482 963	399 439
Inventarier	5 823	0
	733 574	639 427
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 883 319	4 580 093

Handwritten signature and initials, possibly 'MA' and 'MA', with a large 'X' mark next to the total figures in the table above.

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	153 039 823	152 901 609
Nyanskaffningar	2 979 207	138 214
Utgående anskaffningsvärde	156 019 030	153 039 823
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-6 727 274	-6 087 847
Årets avskrivningar enligt plan	-727 751	-639 427
Utgående avskrivning enligt plan	-7 455 025	-6 727 274
Planenligt restvärde vid årets slut	148 564 005	146 312 549
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	40 880 350	40 880 350
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 096 000	83 902 000
Taxeringsvärde mark	108 623 000	93 932 000
	199 719 000	177 834 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	181 600 000	162 000 000
Lokaler	18 119 000	15 834 000
	199 719 000	177 834 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	1 462 919
	0	1 462 919
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	104 816	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	104 816	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-5 823	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 823	0
Redovisat restvärde vid årets slut	98 993	0x



 SF

 MA

Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	59 260	0
Kabel-TV	21 407	20 079
Bredband	30 870	29 579
Tele & Datakommunikation	4 017	1 287
Vattenkostnader	10 981	6 779
Serviceavtal	8 918	0
	135 453	57 724

Not 7	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	74 441 969	0	0	74 441 969
Upplåtelseavgifter	30 126 312	0	0	30 126 312
Summa bundet eget kapital	104 568 281	0	0	104 568 281
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-9 622 860	0	97 501	-9 720 361
Årets resultat	-253 396	-253 396	-97 501	97 501
Summa ansamlad förlust	-9 876 256	-253 396	0	-9 622 860
Summa eget kapital	94 692 025	-253 396	0	94 945 421

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
SE-Banken BoLån	3,040 %	20 000 000	20 000 000	2017-09-28
Nordea Hypotek AB	3,540 %	14 500 000	14 500 000	2015-08-19
Stadshypotek AB	3,300 %	10 000 000	10 000 000	2015-06-30
Stadshypotek AB	2,820 %	9 000 000	9 000 000	2015-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		53 500 000	53 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		53 500 000	53 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 500 000 kr.

Sof
AG
2/10


Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
Elkostnader	16 737	22 061
Värme Kostnader	174 515	214 916
Sophämtning	6 319	6 165
Arvode extern revisor	15 300	11 300
Arvode styrelse	48 400	44 900
Sociala avgifter	15 207	14 108
Räntekostnader	156 761	156 761
Snöröjning	0	54 126
Reparationskostnader	7 700	24 916
Konsultarvode	24 700	0
Serviceavtal	924	0
	466 564	549 253


STOCKHOLM den 21/12 2014


Susanne Flyckt Sändström
Ordförande


Christian Drougge
Ledamot


Ove Bertills
Ledamot


Alexander Gunnerhell
Ledamot


Ida Alfsdotter Thoor
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/12 2014

**Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.**


Jörgen Götehed
Extern revisor

Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Facklan 7 i Stockholm, org.nr. 716414-2692

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Facklan 7 i Stockholm för år 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Facklan 7 i Stockholm för år 2013.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

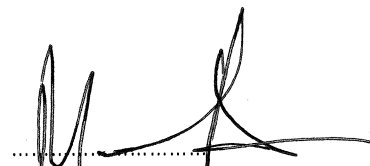
Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi notera att styrelsens förslag till resultatdisposition inte innebär någon reservering till fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avgiften avvägas så att den motsvarar föreningens kostnader samt avsättningar till fonder.

Stockholm den 25-april 2014



Jörgen Götehed
BoRevision



Mona Andersson
Intern revisor