

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Tisdag den 17 maj 2011 kl. 19:00

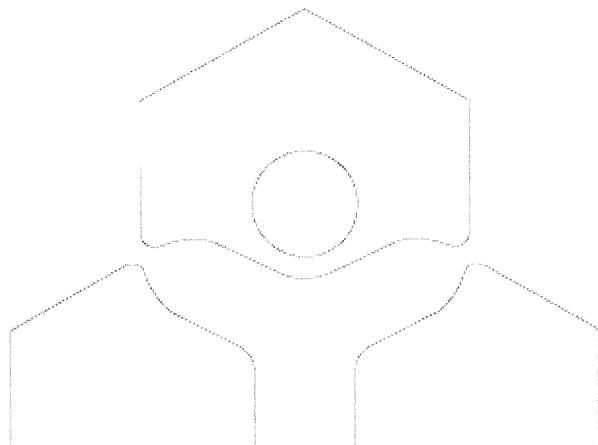
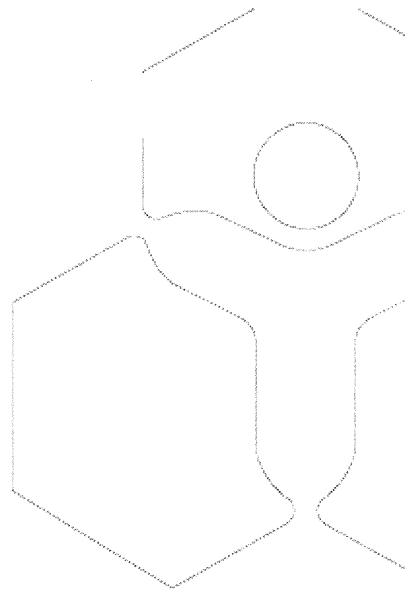
Lokal: Restaurang Haga, Hagavägen 1, Solna

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Proposition: stadgeändring, 2:a läsningen
19. Stämmans avslutande

Solna den 12 april 2011

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Facklan Haga



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Facklan Haga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

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 1988-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 1992-05-12 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Facklan 6	1993	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

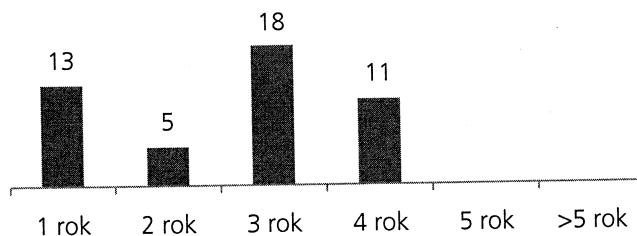
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4178 kvadratmeter, varav 4007 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 171 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Gruppboende	386 kvm	

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Mindre träningsrum

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget/ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband/ComHem
Teknisk förvaltning	Styrelsen BRF Facklan Haga
Lägenhetsförteckning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ingrid Viveka Nyman	Ledamot
Johakim Emanuel Magnusson	Ledamot
Bo Gustaf Fabian Johansson	Ledamot
Gunnar Jan-Erik Hellebring	Ledamot

Martti Ilmari Rytkönen	Suppleant
Magnus Martin Stjernström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Rolf Åström	Ordinarie Extern	Yrkesrevisorerna
-------------	------------------	------------------

Valberedning

Marianne Möller	Sammanställande
Barbro Mellqvist	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2010-10-03. Extra stämma med anledning av uppdatering av stadgarna. Förslaget antogs vid första läsningen och skall bekräftas vid 2011 års ordinarie årsstämma..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Obligatorisk Ventilations Kontroll samt rengöring av ventilationssystem.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

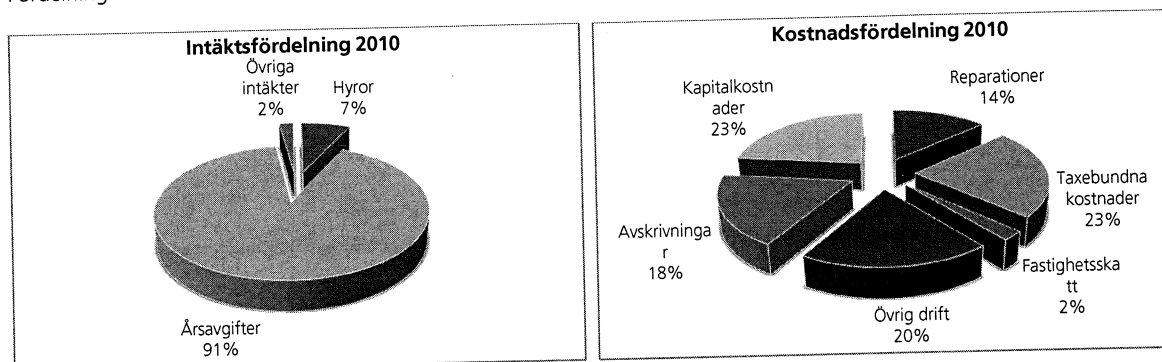
Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2013.

Enligt styrelsens beslut sänktes avgifterna 2010-04-01 med 10 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 058 kr
Årsavgifter	577 kr
Övriga intäkter	12 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	99 kr
Taxebundna kostnader	166 kr
Fastighetsskatt	17 kr
Övrig drift	140 kr
Avskrivningar	132 kr
Kapitalkostnader	163 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4007 kvm bostäder och 171 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	577	676	646	604
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 360	8 465	8 572	8 278
Elkostnad/kvm totalyta	42	37	41	32
Värmekostnad/kvm totalyta	78	65	54	56
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	18	15	17

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

R

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-454 781
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-552 821
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-183 393
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-1 190 995

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	312 773
att i ny räkning överförs	-878 222

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 493 276	2 889 051
Övriga rörelseintäkter		50 951	7 270
		<u>2 544 227</u>	<u>2 896 321</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-167 189	-88 759
Reparationer		-102 379	-111 118
Periodiskt underhåll		-312 773	-19 021
Taxebundna kostnader		-695 362	-611 399
Övriga driftskostnader		-192 545	-173 962
Fastighetsskatt		-72 606	-69 264
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-147 194	-132 578
Personalkostnader		-77 215	-30 160
Avskrivningar		-553 508	-553 508
		<u>-2 320 770</u>	<u>-1 789 769</u>
RÖRELSERESULTAT		223 456	1 106 552
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		768	1 052
Räntekostnader		-679 005	-898 469
		<u>-678 237</u>	<u>-897 417</u>
ÅRETS RESULTAT		-454 781	209 135

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	49 826 734	50 373 792
Maskiner och inventarier	5 399	11 848
	<u>49 832 133</u>	<u>50 385 640</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	49 834 933	50 388 440
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	0	736
Övriga fordringar	63 458	68 637
Förutbetalda kostnader	49 270	67 024
	<u>112 728</u>	<u>136 397</u>
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	769 151	931 120
	<u>769 151</u>	<u>931 120</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	881 879	1 067 517
SUMMA TILLGÅNGAR	50 716 811	51 455 958

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		15 529 000	15 529 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	<u>2 248 429</u>	<u>2 065 036</u>
		17 777 429	17 594 036
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-736 214	-761 956
Årets resultat		<u>-454 781</u>	<u>209 135</u>
		-1 190 995	-552 821
SUMMA EGET KAPITAL		16 586 434	17 041 215
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>33 499 077</u>	<u>33 919 077</u>
		33 499 077	33 919 077
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		144 648	67 703
Skatteskulder		8 443	6
Övriga kortfristiga skulder		24 000	25 031
Upplupna kostnader	Not 9	260 469	197 812
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>193 740</u>	<u>205 114</u>
		631 300	495 666
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		50 716 811	51 455 958
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	54 886 500	54 886 500
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1 %	1 %
Tvättstuga	10 %	10 %
Ventilation	5 %	5 %
Bredband	20 %	20 %
Inventarier	20 %	20 %

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.

	2010	2009
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 312 436	2 708 211
Hysesintäkter	180 840	180 840
	<u>2 493 276</u>	<u>2 889 051</u>

	2010	2009
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel, entreprenad	10 134	0
Snöröjning/sandning	45 000	0
Städning entreprenad	52 536	52 536
OVK Obl. Ventilationskontroll	18 750	0
Hissbesiktning	4 075	5 682
Gård	26 889	3 887
Serviceavtal	1 656	9 868
Förbrukningsmateriel	2 133	16 786
Brandskydd	5 908	0
Fordon	108	0
	<u>167 189</u>	<u>88 759</u>

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	1 007
Brf Lägenheter	18 371	0
Gemensamma utrymmen	0	23 124
Tvättstuga	29 089	169
Sophantering/återvinning	1 560	0
Entré/trapphus	8 555	4 719
Lås	2 909	626
VVS	2 800	66 723
Värmeanläggning/undercentral	2 281	0
Ventilation	0	14 141
Hiss	26 907	0
Mark/gård/utemiljö	5 994	609
Garage/parkering	1 913	0
Vattenskada	2 000	0
	102 379	111 118
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	42 608	0
Entré/trapphus	0	19 021
Ventilation	103 750	0
Huskropp utvändigt	143 125	0
Tak	23 290	0
	312 773	19 021
Taxebundna kostnader		
El	174 609	156 483
Värme	325 909	271 662
Vatten	73 618	73 608
Sophämtning/renhållning	100 967	84 992
Grovsopor	20 259	24 654
	695 362	611 399
Övriga driftskostnader		
Försäkring	36 597	35 277
Självrisk	0	7 670
Kabel-TV	58 921	58 340
Bredband	97 027	72 675
	192 545	173 962
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 606	69 264
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	8 808	7 185
Revisionsarvode extern revisor	10 000	9 875
Föreningskostnader	12 607	10 867
Styrelseomkostnader	7 015	9 500
Fritids och Trivselkostnader	1 719	0
Förvaltningsarvode	81 966	74 505
Förvaltningsarvoden övriga	17 183	4 008
Administration	2 686	6 868
Korttidsinventarier	0	4 900
Medlemsavgift SBC ek för	5 210	4 870
	147 194	132 578

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	60 300	23 500
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	580
Sociala kostnader	16 915	6 080
	<u>77 215</u>	<u>30 160</u>

Avskrivningar

Byggnad	514 221	514 221
Förbättringar	32 838	32 838
Inventarier	6 449	6 449
	<u>553 508</u>	<u>553 508</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 320 770 1 789 769

Not 3

2010-12-31 2009-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	58 123 345	58 123 345
Utgående anskaffningsvärde	<u>58 123 345</u>	<u>58 123 345</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-7 749 553	-7 202 494
Årets avskrivningar enligt plan	-547 059	-547 059
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-8 296 611</u>	<u>-7 749 553</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

49 826 734 50 373 792

6 000 000 6 000 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	41 131 000	38 948 000
Taxeringsvärde mark	20 000 000	18 000 000
	<u>61 131 000</u>	<u>56 948 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	60 000 000	56 000 000
Lokaler	1 131 000	948 000
	<u>61 131 000</u>	<u>56 948 000</u>

Not 4

2010-12-31 2009-12-31

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	83 870	83 870
Utgående anskaffningsvärde	<u>83 870</u>	<u>83 870</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-72 022	-65 573
Årets avskrivningar enligt plan	-6 449	-6 449
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-78 471</u>	<u>-72 022</u>

Redovisat restvärde vid årets slut

5 399 11 848

02

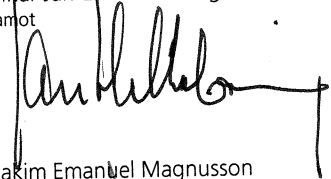
Not 5		2010-12-31	2009-12-31	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Förvaltningsarvode		0	19 110	
Kabel-Tv		15 344	14 585	
Fastighetsförsäkring		9 206	8 977	
Bredband		24 225	24 352	
Tele		495	0	
		49 270	67 024	
Not 6				
EGET KAPITAL				
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 529 000	0	0	15 529 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 248 429	183 393	0	2 065 036
Summa bundet eget kapital	17 777 429	183 393	0	17 594 036
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-736 214	-183 393	209 135	-761 956
Årets resultat	-454 781	-454 781	-209 135	209 135
Summa ansamlad förlust	-1 190 995	-638 174	0	-552 821
Summa eget kapital	16 586 434	-454 781	0	17 041 215
Not 7		2010	2009	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		2 065 036	1 894 192	
Reservering enligt stadgar		183 393	170 844	
Vid årets slut		2 248 429	2 065 036	
Not 8		Räntesats	Belopp	Belopp
SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Stadshypotek AB	2,250 %	7 791 216	8 211 216	
Stadshypotek AB	1,900 %	25 707 861	25 707 861	
Summa skulder till kreditinstitut		33 499 077	33 919 077	
				Villkors- ändringsdag
				Rörlig ränta
				Rörlig ränta

2

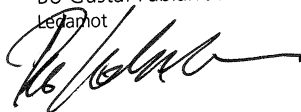
Not 9	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	22 102	16 719
Värme	49 059	35 875
Sophämtning	2 612	2 392
Extern revisor	10 000	10 000
Arvoden	50 000	30 000
Sociala avgifter	15 710	9 000
Ränta	108 523	91 700
Grovsopor	2 463	2 126
	<hr/>	<hr/>
	260 469	197 812

SOLNA den 7/4 2011

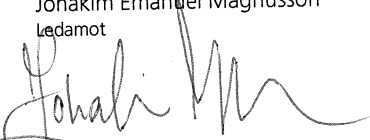
Gunnar Jan-Erik Hellebring
Ledamot



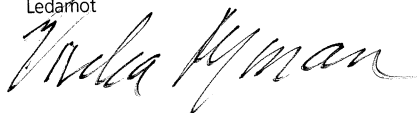
Bo Gustaf Fabian Johansson
Ledamot



Johakim Emanuel Magnusson
Ledamot



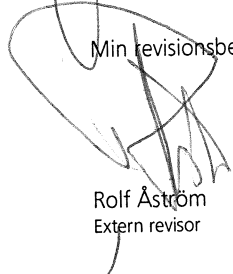
Ingrid Viveka Nyman
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den

7/4 2011

Rolf Åström
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FACKLAN HAGA
(Orgnr 716420-2850)

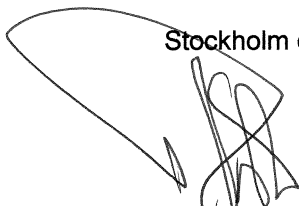
Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Facklan Haga verksamhetsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot har handlat i strid mot bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisions sed i Sverige.

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

Stockholm den 7 april 2011



Rolf Åström
Revisor