

ÅRSREDOVISNING 2015



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FACKLAN HAGA

Årsredovisning 2015

BRF FACKLAN HAGA
716420-2850

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1988-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Facklan 6 på adressen Andersvägen 3A, 3B och 5 i Solna. Fastigheten förvärvades 1993.

Föreningen har 48 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt (gruppboende med 4 lägenheter). I fastighetens garage finns parkeringsplatser för 26 bilar och 1 MC.

Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 4 707 kvm, varav 4 007 utgör lägenhetsyta och 700 kvm utgör lokalyta. Taxeringsvärdet uppgår till 88 100 tkr varav byggnadsvärdet är 48 100 tkr.

Fastighetens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig till 2032.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Lokal
4 st	13 st	18 st	12 st	1 st (Gruppboende om 4 lägenheter)

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Mälardalen. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar och skadedjursförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Mats Jönsson	Ordförande
Harri Hautamäki	Vice ordförande
Christina Grefveberg	Suppleant
Martti Rytkönen	Suppleant
Christer Unevik	Styrelseledamot
Sandra Rahimi	Sekreterare

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Johakim Magnusson och Solveig Klaussen.

Firmateckning

Firman tecknas i förening av Harri Hautamäki och Mats Jönsson.

Revisorer

Johan Andersson Revisor Grant Thornton

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen.

Under året har 6 lägenheter överlåtits.

Under året har 1 andrahandsuthyrning beviljats.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-04-20. På stämman deltog 20 medlemmar varav 17 röstberättigade. Extra föreningsstämma ägde rum 2015-10-11. På stämman deltog 19 medlemmar varav 15 röstberättigade.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk förvaltning	El & Fastighetsservice AB
Internetleverantör	Bredbandsbolaget/ComHem
Kabel-TV	ComHem
Hissar	City Hiss
Städning	Ren standard

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Förvaltningsavtal har tecknats med El & Fastighetsservice AB.

Garageporten har bytts ut.

Pollare med belysning på gården har bytts ut.

Soprummen har målats om och väggarna klätts med skydd där det saknats.

Dörrar till soprummen har bytts ut och försetts med kodlås.

Nya extraförråd har byggts i garaget på de två uppställningsplatserna.

Genom Kundkraft har ett nytt elavtal upphandlats, leverantör är Telge Energi.

Årlig brandsyn och fastighetsbesiktning har skett.

Under 2016 kommer en OVK-besiktning att utföras.

Inköp av murad grill, trädgårdsmöbler och ny plantering till gården.

Stuprännor har renoverats ut mot Andersvägen.

Målning har genomförts i 3B i trapphallen ner mot källarplan.

Ekonomi

Avgifterna har varit oförändrade under året.

Fonden för yttre underhåll kommer att avvecklas och föreningen följer istället en amorteringsplan för att trygga att det finns medel för framtida underhållsbehov.

Amortering enligt plan för 2015 är 459 582 kronor. Amortering har under året gjorts med 460 000 kronor.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 697	2 710	2 696	2 617
Årsresultat	439	-626	-319	-372
Soliditet, %	32	31	32	32
Yttre fond	2 168	2 669	2 405	2 302
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	623	623	624	608
Snittlån per kvm bostadsyta, kr	8 033	8 148	8 225	8 194

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 789
Årets resultat	439
Totalt	<u>-2 350</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll

Balanseras i ny räkning

0
<u>-2 350</u>
-2 350

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	I		
Nettoomsättning		2 697	2 685
Rörelseintäkter		-0	25
Summa rörelseintäkter		2 697	2 710
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-1 275	-1 608
Övriga externa kostnader	7	-175	-219
Personalkostnader	8	-51	-49
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-567	-567
Summa rörelsekostnader		-2 069	-2 443
Rörelseresultat		628	267
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-189	-893
Summa finansiella poster		-189	-893
Resultat efter finansiella poster		439	-626
Årets resultat		439	-626

11

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	47 210	47 764
Maskiner och inventarier	11	11	25
Summa materiella anläggningstillgångar		47 221	47 789
Summa anläggningstillgångar		47 221	47 789
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45	42
Övriga fordringar	12	1	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	93	65
Summa kortfristiga fordringar		139	117
Kassa och bank			
Kassa och bank		728	462
Summa kassa och bank		728	462
Summa omsättningstillgångar		867	578
Summa tillgångar		48 088	48 367

h

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 529	15 529
Fond för yttre underhåll		2 168	2 669
Summa bundet eget kapital		17 697	18 198
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 789	-2 664
Årets resultat		439	-626
Summa fritt eget kapital		-2 350	-3 289
Summa eget kapital		15 348	14 908
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	31 708	32 448
Summa långfristiga skulder		31 708	32 448
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		480	200
Leverantörsskulder		181	243
Övriga kortfristiga skulder		19	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	352	547
Summa kortfristiga skulder		1 032	1 010
Summa eget kapital och skulder		48 088	48 367
Ställda säkerheter	17	54 887	54 887

U

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Facklan Haga har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5-20 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre underhåll sker genom amorteringar i enlighet med den amorteringsplan som styrelsen tagit fram.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hysesintäkter, lokaler	0	7
Hysesintäkter, p-platser	175	181
Årsavgifter, bostäder	2 295	2 295
Årsavgifter, lokaler	202	202
Övriga intäkter	24	25
Summa	2 697	2 710

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	15	21
Städning och fastighetsskötsel	67	55
Trädgårdsarbete	6	8
Övrigt	2	40
Summa	90	125

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	108	201
Summa	108	201

Not 4, Planerade underhåll

	2015	2014
Garageförråd	57	0
Gårdsförnyelse	51	0
Soprumrensning	123	0
Garageport	62	0
Gemensamma utrymmen		56
VA/Sanitet		49
El		215
Hissar		119
Tak		55
Gård		7
Summa	294	501

Not 5, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	123	135
Sophämtning	56	53
Uppvärmning	300	304
Vatten	66	65
Summa	545	556

Not 6, Övriga driftskostnader	2015	2014
Bredband	89	89
Fastighetsförsäkringar	33	36
Fastighetsskatt	74	73
Kabel-TV	27	26
Självrisker	12	0
Övrigt	3	0
Summa	238	224

Not 7, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	8	3
Kameral förvaltning	26	0
Konsultkostnader	0	10
Revisionsarvoden	21	43
Övriga förvaltningskostnader	120	163
Summa	175	219

Not 8, Personalkostnader	2015	2014
Sociala avgifter	10	9
Styrelsearvoden	40	40
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	51	49

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	188	892
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	189	893

Not 10, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	58 263	58 263
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>58 263</u>	<u>58 263</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 499	9 945
Årets avskrivning	-554	-554
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-11 053</u>	<u>-10 499</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>47 210</u>	<u>47 764</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	6 000	6 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 100	48 100
Taxeringsvärde mark	40 000	40 000
Summa	<u>88 100</u>	<u>88 100</u>

Not 11, Maskiner och inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	151	151
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>151</u>	<u>151</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-126	113
Avskrivningar	-13	-13
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-140</u>	<u>-126</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>11</u>	<u>25</u>

Not 12, Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordringar	0	2
Skattekonto	1	7
Summa	<u>1</u>	<u>9</u>

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Bredband	22	0
Fastighetsskötsel	0	2
Försäkringspremier	0	14
Förvaltning	11	0
Kabel-TV	7	0
Räntor	30	0
Städning	1	29
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	21
Summa	93	65

Not 14, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	11 290	-	-	11 290
Upplåtelseavgifter	4 239	-	-	4 239
Fond, yttre underhåll	2 669	-	-501	2 168
Balanserat resultat	-2 664	-626	501	-2 789
Årets resultat	-626	626	439	439
Eget kapital	14 908	0	439	15 348

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2015-12-31	2014-12-31
Stadshypotek	2016-02-01	1,1 %	32 188	32 448
Stadshypotek			0	200
Summa			32 188	32 648
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			480	200

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Beräknat revisionsarvode	26	26
El	11	14
Fastighetsskötsel	0	119
Förutbetalda avgifter/hyror	225	223
Löner	40	40
Sociala avgifter	13	13
Uppvärmning	37	43
Utgiftsräntor	0	66
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4
Summa	352	547

1

Not 17, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	54 887	54 887
Summa	54 887	54 887

Underskrifter

SOLNA 2016-04-18

Ort och datum



Mats Jönsson
Ordförande



Harri Hautamäki
Vice ordförande



Christer Unevik
Styrelseledamot



Sandra Rahimi
Sekreterare

Minrevisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 20



Grant Thornton
Johan Andersson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Facklan Haga
Org.nr. 716420-2850

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Facklan Haga 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. Revisor 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 Brf Facklan Haga 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 revisionssed 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 och föreningens stadgar.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 20 april 2016

Johan Andersson

Auktoriserad revisor

Brf Facklan Haga	Budget 2016
Intäkter	
3015 Hyresintäkter parkeringsplatser	176 000
3021 Årsavgifter bostäder	2 295 000
3023 Årsavgifter lokaler	202 000
3073 Förråd	31 000
Utgifter	
4110 Fastskötsel/teknisk förvaltning arvode	-99 000
4120 Entreprenadkostnader städning	-62 000
4130 Sotning	-2 000
4140 Besiktningkostnader	-5 000
4150 Hiss serviceavtal	-12 000
4160 Trädgård och blommor	-16 000
4300 Reparationer/underhåll fastighet	-100 000
4301 Planerade underhåll	-24 000
4611 Fastighetsel	-122 000
4623 Fjärrvärme	-335 000
4630 Vatten	-67 000
4640 Sophämtning	-31 000
4641 Grovsopor, tidningar	-31 000
4710 Fastighetsförsäkringar	-34 000
4760 Kabel-TV	-28 000
4761 Bredband	-91 000
4805 Beräknad fastighetsskatt	-60 000
5410 Förbrukningsinventarier	-3 000
5460 Förbrukningsmaterial	-3 000
6100 Kontorsmaterial trycksaker	-2 000
6210 Telekommunikation	-2 000
6250 Postbefordran	-2 000
6410 Styrelsearvoden	-55 000
6420 Revisionsarvoden	-30 000
6470 Styrelsemöten/Stämman/Städdagar	-35 000
6480 Arvode ekonomisk förvaltning	-43 000
6482 Extradebitering förvaltning	-18 000
6570 Bankkostnader	-2 000
6990 Övriga externa kostnader	-2 000
6999 Obs Resultatpost	-1 000
7510 Lagstadgade arbetsgivaravgifter	-10 000
7821 Avskrivn byggnader	-514 000
7822 Avskrivning fast. förbättr	-40 000
7830 Avskrivn maskiner o inv	-13 000
8410 Räntekostnader långfristiga skulder	-194 000
Resultat	616 000

BILAGA TILL ÅRSREDOVISNING 2015 BRF FACKLAN HAGA

Specifikation ränteutbetalningar och amorteringar 2015

	Ränte-nivå	Ingående skuld	Ränta	Amortering	Utgående skuld
1* Januari	1,1440%	32 448 070	-65 596 kr	0 kr	32 448 070
Februari					-
Mars					-
2* April	1,0170%	32 448 070	82 499 kr	0 kr	32 448 070
Maj					-
Juni					-
3* Juli	0,6850%	32 448 070	56 185 kr	0 kr	32 448 070
Augusti					-
September					-
4* Oktober	0,6570%	32 448 070	54 480 kr	0 kr	32 448 070
November					-
5* December	1,1000%	32 448 070	59 353 kr	260 000 kr	32 188 070

	Ränte-nivå	Ingående skuld	Ränta	Amortering	Utgående skuld
Januari	1,6100%	200 000	805 kr	100 000 kr	100 000
April	1,3900%	100 000	348 kr	100 000 kr	-

Räntor 2015	Räntor 2015	188 074 kr
Ränta skattekontot		746 kr
Räntor enligt årsredovining		189 000 kr

Kommentarer:

1*	Ränta 150101-150129	30 934 kr
	Periodiserad bokslutsränta	-65 596 kr
	Felaktig för hög redovisad ränta 2014	96 530 kr
	Felaktig för låg redovisad ränta 2015	96 530 kr
2*	Ränta 150130-150429	
3*	Ränta 150430-150729	
4*	Ränta 150730-151029	
5*	Ränta 151030-151231	