

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Facklan 10**

716417-8464

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Facklan 10, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt.

### 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 källare och fem våningsplan. 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 42, antalet medlemmar vid årets slut år 2018 var 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 bostadsrättshavarna oeniga vid omröstning måste de avstå från att rösta.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	21	4	4



## Föreningens lokaler med hyresrätt

### Hyresgäster

1. Researrangör. Hyresavtalet gäller 2019-06-30-2022-06-30.  
Senaste datum för uppsägning är 2021-09-30, i annat fall förlängs hyresavtalet på tre år.
2. Bokförlag. Hyresavtalet gäller 2019-09-30-2022-09-30.  
Senaste datum för uppsägning är 2021-12-31, i annat fall förlängs hyresavtalet på tre år.
3. Frisör. Hyresavtalet gäller 2020-01-01-2023-12-31.  
Senaste datum för uppsägning är 2023-03-30, i annat fall förlängs hyresavtalet på tre år.

## 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

Tre lägenheter har överlåtits under året.

- Lägenhet nr 11
- Lägenhet nr 17
- Lägenhet nr 26

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 lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift vid andrahandsupplåtelse. Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt 9 § föreningens stadgar.



## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ronney Hagelberg	Ledamot	Ordförande
Lennart Jacobsson	Ledamot	
Tom Olsson	Ledamot	
Gabriella Kaiser	Suppleant	
Rogger Karlsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit fyra protokollförda styrelsemöten, den 22 januari, den 3 maj, den 18 juni och den 19 november 2019.

## Revisor

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 15 april 2019.

## Löner och arvoden

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

## Väsentliga händelser

Energisparkonsult AB har injusterat fastighetens samtliga radiatorer med undantag för radiatorerna till vindsläppligheterna som har direktanslutning till fastighetens värmecentral.

JK Citymontage AB har lagat skadad puts på väggarna i fastighetens källare, målat där putsen lagats, målat golvet i källaren, målat och lagat skadad puts upp till ca fyra meter på fastighetens fasad mot gården, målat och lagat skadad puts vid tre balkonger, våning två fyra, lägenheter mot Västmannagatan.

## Föreningens ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 67 705 000 kr.

Avskrivning görs enligt 4 kap. 4 § 1 st årsredovisningslagen (1995:1554) på föreningens anläggningstillgångar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 040	995	988	993	980
Resultat efter finansiella poster	-320	-222	-220	-187	-2 729
Soliditet (%)	11	16	19	23	25
Årsavgift per kvm bostadsyta	360	360	360	360	360
Lån per kvm bostadsyta	2 133	2 133	2 133	2 133	2 133



### Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändrin g under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	1 650 000	0	0	1 650 000
Vindsförs.fond	2 200 000		0	2 200 000
Fond för yttre UH	429 624		146 841	576 465
Balkongfond	171 819		13 890	185 709
Ansamlad förlust	-3 407 965	-222 047	-146 841	-3 776 853
Årets resultat	-222 047	222 047	-320 193	-320 193
<b>Totalt</b>	<b>821 431</b>	<b>0</b>	<b>-306 303</b>	<b>515 128</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

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

ansamlad förlust	-3 776 853
årets förlust	-320 193
	<b>-4 097 046</b>

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	203 115
i ny räkning överföres	-4 300 161
	<b>-4 097 046</b>

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

als  
g. J  
R

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 021 859	978 350
Övriga rörelseintäkter	2	18 444	16 962
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 040 303</b>	<b>995 312</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-693 619	-557 988
Driftskostnader	4	-309 285	-298 179
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-75 221	-71 862
Avskrivningar	6	-229 871	-229 871
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 307 996</b>	<b>-1 157 900</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-267 693</b>	<b>-162 588</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 500	-59 459
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-52 500</b>	<b>-59 459</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-320 193</b>	<b>-222 047</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-320 193</b>	<b>-222 047</b>

alv

G.



## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

4 279 455

4 509 326

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**4 279 455**

**4 509 326**

**Summa anläggningstillgångar**

**4 279 455**

**4 509 326**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

7 124

14 849

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

55 569

49 109

**Summa kortfristiga fordringar**

**62 693**

**63 958**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

456 131

670 621

**Summa kassa och bank**

**456 131**

**670 621**

**Summa omsättningstillgångar**

**518 824**

**734 579**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**4 798 279**

**5 243 905**

Handwritten signatures and initials, including "nlw" and "g.f.", and a large scribble at the bottom.

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		1 650 000	1 650 000
Vindsförsäljningsfond		2 200 000	2 200 000
Balkongfond		185 709	171 819
Fond för yttre underhåll		576 465	429 624
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 612 174</b>	<b>4 451 443</b>

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat		-3 776 853	-3 407 966
Årets resultat		-320 193	-222 047
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 097 046</b>	<b>-3 630 013</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>515 128</b>	<b>821 430</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 000 000	4 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		73 245	77 874
Skatteskulder		11 702	2 922
Övriga skulder		22 485	18 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		175 719	322 947
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>283 151</b>	<b>422 475</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 798 279

5 243 905

ah JL  
S.  
FR



## 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/fakturerings 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.

### Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	674 370	674 370
Hyror lokaler	347 489	303 981
	<b>1 021 859</b>	<b>978 351</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	9 683	5 173
Övriga ersättningar och intäkter	8 761	11 789
	<b>18 444</b>	<b>16 962</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Reparation och underhåll	-292 322	-169 415
El	-35 248	-30 059
Värme	-301 693	-296 220
Vatten och avlopp	-46 268	-45 938
Sophämtning/renhållning	-18 088	-16 356
	<b>-693 619</b>	<b>-557 988</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-26 686	-24 696
Obl besiktningkost, hiss	-2 301	-3 295
Hisservice	-5 628	-13 243
Entrémattor	-6 696	-8 493
Övriga fastighetskostnader	-16 156	-13 010
Hushållssopor	-31 812	-31 048
Fastighetsförsäkring	-30 401	-30 347
Kabel-tv	-29 956	-29 166
Bredband	-59 400	-53 897
F-skötsel	-23 891	-23 406
Fastighetsskatt	-76 360	-67 580
	<b>-309 287</b>	<b>-298 181</b>

*Handwritten signature and initials*

**Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Revisionsarvoden	-9 530	-8 055
Fastighetsförvaltning	-55 919	-54 491
Bankkostnader	-4 972	-4 606
Föreningsavg	-4 800	-4 710
	<b>-75 221</b>	<b>-71 862</b>

**Not 6 Avskrivningar**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnad	-12 969	-12 969
Ombyggnad	-216 902	-216 902
	<b>-229 871</b>	<b>-229 871</b>

nlv B  
G.  


## Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	2 635 400	2 635 400
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 635 400</b>	<b>2 635 400</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-152 388	-139 419
Årets avskrivningar enligt plan	-12 969	-12 969
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-165 357</b>	<b>-152 388</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 470 043</b>	<b>2 483 012</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	20 593 000	19 194 000
Mark	47 112 000	26 120 000
	<b>67 705 000</b>	<b>45 314 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	64 200 000	42 800 000
Lokaler	3 505 000	2 514 000
	<b>67 705 000</b>	<b>45 314 000</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	4 338 030	4 338 030
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>4 338 030</b>	<b>4 338 030</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-2 311 716	-2 094 814
Årets avskrivningar enligt plan	-216 902	-216 902
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 528 618</b>	<b>-2 311 716</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 809 412</b>	<b>2 026 314</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut</b>		
Byggnader och mark	2 470 043	2 483 012
Ombyggnad	1 809 412	2 026 314
	<b>4 279 455</b>	<b>4 509 326</b>



### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,380	2021-10-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,590	2020-04-30	2 000 000	2 000 000
			<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

### Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	4 000 000 <b>4 000 000</b>	4 000 000 <b>4 000 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

### Underskrifter

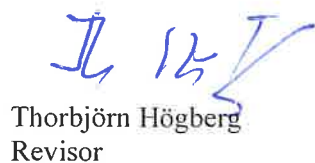
Stockholm den 3 mars 2020

  
Ronney Hagelberg  
Ordförande

  
Tom Olsson

  
Lennart Jacobsson

Min revisionsberättelse har lämnats 8 mars 2020

  
Thorbjörn Högberg  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

för

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FACKLAN NR 10**

Organisationsnummer 716417-8464

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Facklan nr 10 för år 2019-01-01 – 2019-12-31.

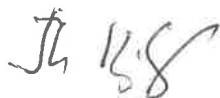
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 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 på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt 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.

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

Stockholm den 8 mars 2020



Thorbjörn Högberg