

Årsredovisning
för
BRF Facklan 10

716417-8464

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Facklan 10, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Föreningen äger byggnaden och marken.

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. Tre vindslägenheter inreddes 2004-2005.

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 början 42, antalet medlemmar vid årets slut var 43. 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.

ah
L-4

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
0	22	4	4

Föreningens lokaler med hyresrätt

Hyresgäster

1. Researrangör. Hyresavtalet gäller 2022-06-30-2025-06-30.
Senaste datum för uppsägning är 2024-09-30, i annat fall förlängs hyresavtalet på tre år.
2. Bokförlag. Hyresavtalet gäller 2022-09-30-2025-09-30.
Senaste datum för uppsägning är 2024-12-31, i annat fall förlängs hyresavtalet på tre år.
3. Frisör. Hyresavtalet gäller 2023-01-01-2025-12-31.
Senaste datum för uppsägning är 2025-03-30, i annat fall förlängs hyresavtalet på tre år.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har utförts av Botema Fastighets AB, Solna, fastighetsskötsel av Renab/Klara AB, Upplands-Väsby och tillsyn av fjärrvärmesystemet har utförts av Energisparkonsult AB, Märsta.


Medlemsinformation

Tre lägenheter har överlåtits under året, lägenhet nr 4, 9 och 12.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen tillämpar 7 kap. 10 11 §§ 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 överlåtelseavgift och vid pantsättning av bostadsrättslägenhet pantsättningsavgift. Bostadsrättsinnehavaren debiteras avgift vid andrahandsupplåtelse. Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse utgår enligt § 9 föreningens stadgar.

nlv

Ln

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ronny Hagelberg	Ledamot	Ordförande
Lena Hellman	Ledamot	(utträdde ur föreningen den 15 januari 2024)
Tom Olsson	Ledamot	
Christoffer Miranda	Suppleant	
Lena Rosenberg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit fyra protokollförda styrelsemöten, den 9 juni, 13 oktober, 13 november och 21 december 2023.

Revisor

Hans Rosenquist, Hollandets Gård 1, 646 93 Gnesta och från föreningen Carl Olsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 18 april 2023.

Löner och arvoden

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

Väsentliga händelser under året

Föreningen har beslutat höja månadsavgiften med 20 procent fr. o. m. andra kvartalet 2024.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar en förlust om 163 971 kr. I den redovisade förlusten ingår avskrivningar byggnader om 12 969 kr och ombyggnation om 216 902 kr.

Föreningen har två lån om vardera 2 milj. kr. Räntan på dessa lån, 1,170 respektive 1,340 procent är bunden till 2025-04-30 och 2026-10-30. Föreningen berörs därför inte av de räntehöjningar som skett under 2023. Föreningen kan inte förutse vad räntorna på dessa lån kommer att vara när bindningstiden löper ut.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 98 067 000 kr.

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

rh

UH

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 139	1 089	1 099	1 069	1 040
Resultat efter finansiella poster	-164	-206	-191	-63	-320
Soliditet (%)	1	2	6	10	11
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	360	360	360	360	360
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	2 133	2 133	2 133	2 133	2 133
Skuldsättning per kvm totalyta**	1 958	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	27	12	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	6	4	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	234	204	0	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter**	58	0	0	0	0

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:
Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta
Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)
Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)
Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)
Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.
Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

**Nytt nyckeltal från 2023



Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'LU'.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	1 650 000			1 650 000
Vindsförs.fond	2 200 000			2 200 000
Fond för yttre UH	1 185 810		203 115	1 388 925
Balkongfond	227 829		14 040	241 869
Ansamlad förlust	-4 960 719	-206 099	-203 115	-5 369 933
Årets resultat	-206 099	206 099	-163 971	-163 971
Totalt	96 821	0	-149 931	-53 110

Förslag till behandling av ansamlad förlust

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

ansamlad förlust	-5 369 933
årets förlust	-163 971
	-5 533 904

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	294 228
i ny räkning överföres	-5 828 132
	-5 533 904

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

sh
A
L

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 132 646	1 089 216
Övriga rörelseintäkter	2	23 230	16 472
Summa rörelseintäkter		1 155 876	1 105 688
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-634 151	-582 810
Driftskostnader	4	-339 607	-378 850
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-73 828	-71 256
Avskrivningar	6	-229 871	-229 871
Summa rörelsekostnader		-1 277 457	-1 262 787
Rörelseresultat		-121 581	-157 099
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 810	1 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 200	-50 200
Summa finansiella poster		-42 390	-49 000
Resultat efter finansiella poster		-163 971	-206 099
Årets resultat		-163 971	-206 099

rh
K
ER

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 359 971	3 589 842
Summa materiella anläggningstillgångar		3 359 971	3 589 842
Summa anläggningstillgångar		3 359 971	3 589 842
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		242 595	240 075
Övriga fordringar		8 707	11 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 558	50 837
Summa kortfristiga fordringar		308 860	302 539
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		817 169	651 049
Summa kassa och bank		817 169	651 049
Summa omsättningstillgångar		1 126 029	953 588
SUMMA TILLGÅNGAR		4 486 000	4 543 430

rlv

LL

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 650 000	1 650 000
Vindsförsäljningsfond		2 200 000	2 200 000
Balkongfond		241 869	227 829
Fond för yttre underhåll		1 388 925	1 185 810
Summa bundet eget kapital		5 480 794	5 263 639
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 369 933	-4 960 719
Årets resultat		-163 971	-206 099
Summa ansamlad förlust		-5 533 904	-5 166 818
Summa eget kapital		-53 110	96 821
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 000 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		84 986	3 823
Skatteskulder		10 494	7 768
Övriga skulder		45 780	51 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		397 850	383 830
Summa kortfristiga skulder		539 110	446 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 486 000	4 543 430

nh



Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-163 971	-206 099
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		229 871	229 871
Betald skatt		5 646	1 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		71 546	25 249
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 520	76 943
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 721	464
Förändring av leverantörsskulder		81 163	-64 051
Förändring av kortfristiga skulder		8 612	-102 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten		152 080	-64 000
Finansieringsverksamheten			
Balkongfond		14 040	14 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		14 040	14 040
Årets kassaflöde		166 120	-49 960
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		651 049	701 009
Likvida medel vid årets slut		817 169	651 049

nh



CH

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 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
Ombyggnation

100

20

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'UH'.

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	674 370	674 370
Hyror lokaler	458 277	414 845
	1 132 647	1 089 215

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 159	5 790
Övriga ersättningar och intäkter	11 984	10 682
Elstöd	7 087	0
	23 230	16 472

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll	-155 340	-165 072
El	-47 231	-39 719
Värme	-361 958	-321 266
Vatten och avlopp	-69 622	-56 753
	-634 151	-582 810

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-28 837	-27 662
Hisservice	-9 995	-25 403
Entrémattor	-8 052	-8 298
Övriga fastighetskostnader	-12 164	-23 500
Hushållssopor	-16 314	-41 908
Grov-, tidnings- och el-avfall	-20 197	-18 340
Fastighetsförsäkring	-35 297	-33 617
Kabel-tv	-34 492	-31 128
Bredband	-59 936	-59 400
F-skötsel	-25 893	-23 263
Fastighetsskatt	-88 430	-86 330
	-339 607	-378 849


sh
W1

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-4 232	-4 583
Fastighetsförvaltning	-60 224	-57 916
Bankkostnader	-4 251	-3 707
Föreningsavg	-5 120	-5 050
	-73 827	-71 256

Not 6 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-12 969	-12 969
Ombyggnad	-216 902	-216 902
	-229 871	-229 871

sh


Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	2 635 400	2 635 400
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	2 635 400	2 635 400
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-204 264	-191 295
Årets avskrivningar enligt plan	-12 969	-12 969
Utgående avskrivning enligt plan	-217 233	-204 264
Planenligt restvärde vid årets slut	2 418 167	2 431 136
Taxeringsvärde		
Byggnad	26 868 000	26 868 000
Mark	71 208 000	71 208 000
	98 076 000	98 076 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	94 000 000	94 000 000
Lokaler	4 076 000	4 076 000
	98 076 000	98 076 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	4 338 030	4 338 030
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	4 338 030	4 338 030
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 179 324	-2 962 422
Årets avskrivningar enligt plan	-216 902	-216 902
Utgående avskrivning enligt plan	-3 396 226	-3 179 324
Planenligt restvärde vid årets slut	941 804	1 158 706
Totalt planenligt restvärde vid årets slut		
Byggnader och mark	2 418 167	2 431 136
Ombyggnad	941 804	1 158 706
	3 359 971	3 589 842

sh
R
LN

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	1,340	2026-10-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,170	2025-04-30	2 000 000	2 000 000
			4 000 000	4 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

sh

61

Underskrifter

Stockholm den 2 april 2024



Ronny Hagelberg
Ordförande



Tom Olsson



Lena Hellman

Min revisionsberättelse har lämnats 4/4 2024



Hans Rosenquist
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman BRF Facklan 10 org nr 716417-8464.

Undertecknad som, vid ordinarie föreningsstämma den 18 april 2023, utsetts att granska föreningens räkenskaper för kalenderåret 2022 får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Facklan 10 för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss 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 att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Hollandet och Gnesta den 4 april 2024



Hans Rosenquist
Revisor