

Årsredovisning

för

BRF Facklan 10

716417-8464

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Facklan 10, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 43, 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.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

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

Föreningens lokaler med hyresrätt

Hyresgäster

1. Researrangör. Hyresavtalet gäller 2025-06-30-2028-06-30
Senaste datum för uppsägning är 2027-09-30, i annat fall förlängs hyresavtalet på tre år.
2. Bokförlag. Hyresavtalet gäller 2025-09-30-2028-09-30
Senaste datum för uppsägning är 2027-12-31, 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

En lägenhet har överlåtits under året, lägenhet nr 14.

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.



Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ronny Hagelberg	Ledamot	Ordförande
Christine Olsson Larsson	Ledamot	
Tom Olsson	Ledamot	
Christoffer Miranda	Suppleant	
Lena Rosenberg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit två protokollförda styrelsemöten, den 27 augusti och den 30 november 2024.

Revisor

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 13 maj 2024.

Löner och arvoden

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

Väsentliga händelser under året

Under räkenskapsåret inträffade vattenskada i en lägenhet, Västmannagatan 24, våningsplan fyra varvid fukt trängde ner i underliggande lägenhet. Vattenskadan ersattes av föreningens fastighetsförsäkring med undantag för föreningens självrisk. De två badrum som drabbades av vattenskada renoverades av respektive bostadsrättshavare. Föreningen genomförde därvid ett partiellt vertikalt stambyte mellan dessa badrum vilket även omfattade våningsplan två. Arbetet utfördes av Årstaviken Bygg AB, Sofielundsvägen 4, 121 32 Enskededalen.

I balansräkningen har anläggningstillgången Mark skrivits upp till 71 208 000 kr vilket motsvarar taxeringsvärdet för marken enligt 2022 års fastighetstaxering.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar en förlust om 513 046 kr. I den redovisade förlusten ingår avskrivningar byggnader och ombyggnation. Under räkenskapsåret inträffade en vattenskada som medförde att föreningen hade att betala självrisk enligt fastighetsförsäkringen. Föreningen har under räkenskapsåret haft kostnader i samband med renovering av två badrum samt ett partiellt stambyte mellan våningsplan två till fyra avseende en stam, Västmannagatan 24.

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 har därför inte berörts av de ränteförändringar som skett under 2024.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 98 076 000 kr.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 268	1 139	1 089	1 099	1 069
Resultat efter finansiella poster	-513	-164	-206	-191	-63
Soliditet (%)	94	1	2	6	10
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	414	360	360	360	360
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	2 133	2 133	2 133	2 133	2 133
Skuldsättning per kvm totalyta**	1 958	1 958	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	0	27	12	0	0
Räntekänslighet (%) *	5	6	4	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	256	234	204	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter**	61	58	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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	1 650 000	0	0	1 650 000
Vindsförs.fond	2 200 000	0	0	2 200 000
Fond för yttre UH	1 388 925		294 228	1 683 153
Balkongfond	241 869		16 146	258 015
Ansamlad förlust	-5 369 933	-163 971	-294 228	-5 828 132
Uppskrivningsfond	0	0	69 869 480	69 869 480
Årets resultat	-163 971	163 971	-513 046	-513 046
Totalt	-53 110	0	69 372 580	69 319 470

Förslag till behandling av ansamlad förlust

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

ansamlad förlust	-5 828 132
årets förlust	-513 046
	-6 341 178

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	294 228
i ny räkning överföres	-6 635 406
	-6 341 178

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



Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 261 021	1 132 646
Övriga rörelseintäkter	2	11 751	23 230
Summa rörelseintäkter		1 272 772	1 155 876
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 058 175	-634 151
Driftskostnader	4	-376 435	-339 607
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-78 061	-73 828
Avskrivningar	6	-229 871	-229 871
Summa rörelsekostnader		-1 742 542	-1 277 457
Rörelseresultat		-469 770	-121 581
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 924	7 810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 200	-50 200
Summa finansiella poster		-43 276	-42 390
Resultat efter finansiella poster		-513 046	-163 971
Årets resultat		-513 046	-163 971



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

72 999 580

3 359 971

Summa materiella anläggningstillgångar

72 999 580

3 359 971

Summa anläggningstillgångar

72 999 580

3 359 971

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

264 274

242 595

Övriga fordringar

8 919

8 707

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

57 493

57 558

Summa kortfristiga fordringar

330 686

308 860

Kassa och bank

Kassa och bank

565 811

817 169

Summa kassa och bank

565 811

817 169

Summa omsättningstillgångar

896 497

1 126 029

SUMMA TILLGÅNGAR

73 896 077

4 486 000

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 650 000	1 650 000
Vindsförsäljningsfond		2 200 000	2 200 000
Uppskrivningsfond		69 869 480	0
Balkongfond		258 015	241 869
Fond för yttre underhåll		1 683 153	1 388 925
Summa bundet eget kapital		75 660 648	5 480 794

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-5 828 132	-5 369 933
Årets resultat		-513 046	-163 971
Summa ansamlad förlust		-6 341 178	-5 533 904
Summa eget kapital		69 319 470	-53 110

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 000 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	4 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 000 000	0
Leverantörsskulder		87 606	84 986
Skatteskulder		5 343	10 494
Övriga skulder		48 417	45 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		435 241	397 850
Summa kortfristiga skulder		2 576 607	539 110

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

73 896 077

4 486 000

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-513 046

-163 971

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

229 871

229 871

Betald skatt

-5 363

5 646

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-288 538

71 546

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-21 679

-2 520

Förändring av kortfristiga fordringar

65

-6 721

Förändring av leverantörsskulder

2 620

81 163

Förändring av kortfristiga skulder

40 029

8 612

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-267 503

152 080

Finansieringsverksamheten

Balkongfond

16 146

14 040

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

16 146

14 040

Årets kassaflöde

-251 357

166 120

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

817 169

651 049

Likvida medel vid årets slut

565 812

817 169

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	100
Ombyggnation	20

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	775 525	674 370
Hyror lokaler	485 495	458 277
	1 261 020	1 132 647

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 157	4 159
Övriga ersättningar och intäkter	6 594	11 984
Elstöd	0	7 087
	11 751	23 230

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	-535 546	-155 340
El	-35 808	-47 231
Värme	-397 897	-361 958
Vatten och avlopp	-88 924	-69 622
	-1 058 175	-634 151

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-30 282	-28 837
Hisservice	-26 347	-9 995
Entrémattor	-8 236	-8 052
Övriga fastighetskostnader	-8 126	-12 164
Hushållssopor	-17 589	-16 314
Grov-, tidnings- och el-avfall	-30 472	-20 197
Fastighetsförsäkring	-38 077	-35 297
Kabel-tv	-36 724	-34 492
Bredband	-59 400	-59 936
F-skötsel	-31 522	-25 893
Fastighetsskatt	-89 660	-88 430
	-376 435	-339 607

nh
R CR

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-4 432	-4 232
Fastighetsförvaltning	-62 638	-60 224
Bankkostnader	-5 871	-4 251
Föreningsavg	-5 120	-5 120
	-78 061	-73 827

Not 6 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-12 969	-12 969
Ombyggnad	-216 902	-216 902
	-229 871	-229 871

nh
R OL

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	2 635 400	2 635 400
Uppskrivning mark	69 869 480	0
Utgående anskaffningsvärde	72 504 880	2 635 400
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-217 233	-204 264
Årets avskrivningar enligt plan	-12 969	-12 969
Utgående avskrivning enligt plan	-230 202	-217 233
Planenligt restvärde vid årets slut	72 274 678	2 418 167
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
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	4 338 030	4 338 030
Utgående anskaffningsvärde	4 338 030	4 338 030
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 396 226	-3 179 324
Årets avskrivningar enligt plan	-216 902	-216 902
Utgående avskrivning enligt plan	-3 613 128	-3 396 226
Planenligt restvärde vid årets slut	724 902	941 804
Totalt planenligt restvärde vid årets slut		
Byggnader och mark	72 274 678	2 418 167
Ombyggnad	724 902	941 804
	72 999 580	3 359 971



Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
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			2 000 000	0

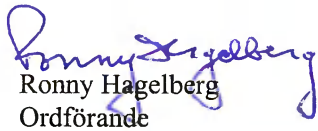
Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 000 000 4 000 000	4 000 000 4 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

nl
J
J

Underskrifter

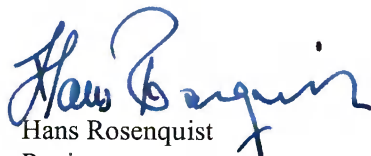
Stockholm den 10 mars 2025


Ronny Hagelberg
Ordförande


Tom Olsson


Christine ~~Olsson~~
Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 20/3 25


Hans Rosenquist
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman BRF Facklan 10 org nr 716417-8464.

Undertecknad som, vid ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2024, utsetts att granska föreningens räkenskaper för kalenderåret 2024 får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

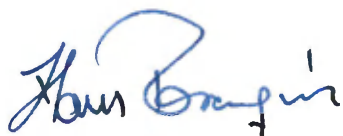
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Facklan 10 för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

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 20 mars 2025


Hans Rosenquist
Revisor