

Årsredovisning
för
BRF Facklan 10

716417-8464

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för BRF Facklan 10, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 september 2024.

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 42. 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. Fastighetsmäklare. 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 2026-01-01-2028-12-31.
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 9.

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 Larsson	Ledamot	
Tom Olsson	Ledamot	
Carl Olsson	Suppleant	
Lena Rosenberg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit två protokollförda styrelsemöten, den 22 september och den 2 december 2025.

Revisor

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 7 april 2025.

Löner och arvoden

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

Väsentliga händelser under året

Föreningens lokalhyresgäst Louise Bäckelin Förlag AB har den 1 september 2025 överlåtitt hyresrätten sin lokal till Moderna hem Stockholm AB.

Föreningen har av Skatteverket erhållit återbetalning av felaktigt debiterad mervärdesskatt för 2019 om 40 229 kr.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar en vinst om 31 166 kr. Årets avskrivningar av byggnader och ombyggnation uppgick till 229 871kr.

Föreningen har två lån om vardera 2 milj. kr. Räntan på dessa lån, 2,83 respektive 1,34 procent är bunden till 2027-04-30 och 2026-10-30.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 96 397 000 kr.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 310	1 268	1 139	1 089	1 099
Resultat efter finansiella poster	31	-513	-164	-206	-191
Soliditet (%)	94	94	1	2	6
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	432	414	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	1 958	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	128	0	27	12	0
Räntekänslighet (%) *	5	5	6	4	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	263	256	234	204	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter**	52	61	58	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			2 200 000
Fond för yttre UH	1 683 153		294 228	1 977 381
Balkongfond	258 015		16 848	274 863
Ansamlad förlust	-5 828 132		-807 274	-6 635 406
Uppskrivningsfond	69 869 480	0	0	69 869 480
Årets resultat	-513 046	513 046	31 166	31 166
Totalt	69 319 470	513 046	-465 032	69 367 484

Förslag till behandling av ansamlad förlust

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

ansamlad förlust	-6 635 406
årets vinst	31 166
	-6 604 240

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	289 191
i ny räkning överföres	-6 893 431
	-6 604 240

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 303 250	1 261 021
Övriga rörelseintäkter	2	239 729	11 751
Summa rörelseintäkter		1 542 979	1 272 772
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-685 092	-1 058 175
Driftskostnader	4	-413 435	-376 435
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-113 967	-78 061
Avskrivningar	6	-229 871	-229 871
Summa rörelsekostnader		-1 442 365	-1 742 542
Rörelseresultat		100 614	-469 770
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 886	6 924
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 334	-50 200
Summa finansiella poster		-69 448	-43 276
Resultat efter finansiella poster		31 166	-513 046
Årets resultat		31 166	-513 046

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

72 769 709

72 999 580

Summa materiella anläggningstillgångar

72 769 709

72 999 580

Summa anläggningstillgångar

72 769 709

72 999 580

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

267 774

264 274

Övriga fordringar

9 000

8 919

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

243 566

57 493

Summa kortfristiga fordringar

520 340

330 686

Kassa och bank

Kassa och bank

843 607

565 811

Summa kassa och bank

843 607

565 811

Summa omsättningstillgångar

1 363 947

896 497

SUMMA TILLGÅNGAR

74 133 656

73 896 077

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
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	69 869 480
Balkøngfond		274 863	258 015
Fond för yttre underhåll		1 977 381	1 683 153
Summa bundet eget kapital		75 971 724	75 660 648
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 635 406	-5 828 132
Årets resultat		31 166	-513 046
Summa ansamlad förlust		-6 604 240	-6 341 178
Summa eget kapital		69 367 484	69 319 470
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 000 000	2 000 000
Övriga skulder		145 116	0
Summa långfristiga skulder		2 145 116	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		114 910	87 606
Skatteskulder		6 524	5 343
Övriga skulder		48 708	48 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		450 914	435 241
Summa kortfristiga skulder		2 621 056	2 576 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 133 656	73 896 077

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

31 166

-513 046

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

229 871

229 871

Betald skatt

1 100

-5 363

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

262 137

-288 538

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-3 500

-21 679

Förändring av kortfristiga fordringar

-186 073

65

Förändring av leverantörsskulder

27 304

2 620

Förändring av kortfristiga skulder

15 964

40 029

Kassaflöde från den löpande verksamheten

115 832

-267 503

Finansieringsverksamheten

Balkongfond

161 964

16 146

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

161 964

16 146

Årets kassaflöde

277 796

-251 357

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

565 811

817 169

Likvida medel vid årets slut

843 607

565 812

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

	2025	2024
Årsavgifter	809 244	775 525
Hyror lokaler	494 007	485 495
	1 303 251	1 261 020

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 026	5 157
Övriga ersättningar och intäkter	7 729	6 594
Momsåterbäring	224 974	0
	239 729	11 751

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Reparation och underhåll	-147 018	-535 546
El	-41 197	-35 808
Värme	-400 286	-397 897
Vatten och avlopp	-96 592	-88 924
	-685 093	-1 058 175

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-30 877	-30 282
Hisservice	-24 236	-26 347
Entrémattor	-9 410	-8 236
Övriga fastighetskostnader	-11 805	-8 126
Hushållssopor	-23 892	-17 589
Grov-, tidnings- och el-avfall	-50 876	-30 472
Fastighetsförsäkring	-41 709	-38 077
Kabel-tv	-37 316	-36 724
Bredband	-60 254	-59 400
F-skötsel	-27 370	-31 522
Fastighetsskatt	-95 690	-89 660
	-413 435	-376 435

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-4 765	-4 432
Rådgivning	-33 632	0
Fastighetsförvaltning	-63 621	-62 638
Bankkostnader	-6 829	-5 871
Föreningsavg	-5 120	-5 120
	-113 967	-78 061

Not 6 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-12 969	-12 969
Ombyggnad	-216 902	-216 902
	-229 871	-229 871

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	72 504 880	2 635 400
Uppskrivning mark	0	69 869 480
Utgående anskaffningsvärde	72 504 880	72 504 880
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-230 202	-217 233
Årets avskrivningar enligt plan	-12 969	-12 969
Utgående avskrivning enligt plan	-243 171	-230 202
Planenligt restvärde vid årets slut	72 261 709	72 274 678
Taxeringsvärde		
Byggnad	32 180 000	26 868 000
Mark	64 217 000	71 208 000
	96 397 000	98 076 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	92 000 000	94 000 000
Lokaler	4 397 000	4 076 000
	96 397 000	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	-3 613 128	-3 396 226
Årets avskrivningar enligt plan	-216 902	-216 902
Utgående avskrivning enligt plan	-3 830 030	-3 613 128
Planenligt restvärde vid årets slut	508 000	724 902
Totalt planenligt restvärde vid årets slut		
Byggnader och mark	72 261 709	72 274 678
Ombyggnad	508 000	724 902
	72 769 709	72 999 580

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

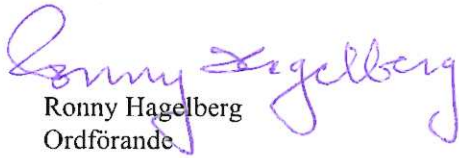
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,83	2027-04-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,34	2026-10-30	2 000 000	2 000 000
			4 000 000	4 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 000 000	2 000 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 18 mars 2026


Ronny Hagelberg
Ordförande


Tom Olsson


Christine Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2026


Hans Rosenquist
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman BRF Facklan 10 org nr 716417-8464.

Undertecknad som, vid ordinarie föreningsstämma den 7 april 2025 utsetts att granska föreningens räkenskaper för kalenderåret 2025 får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Facklan 10 för år 2025. 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 19 mars 2026

Hans Rosenquist
Revisor