

Årsredovisning

för

BRF Facklan 10

716417-8464

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF Facklan 10, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 44, antalet medlemmar vid årets slut år 20 var 44. 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 bostadsrättsinnehavarna oeniga vid omröstning måste de avstå från att rösta.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

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

sh.

sh.

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 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, 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 20.

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 en överlåtelseavgift och vid pantsättning av bostadsrättslägenhet en pantsättningsavgift. Bostadsrättsinnehavaren debiteras avgift vid andrahandsupplåtelse. Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse utgår enligt § 9 föreningens stadgar.



Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ronney Hagelberg	Ledamot	Ordförande
Lena Hellman	Ledamot	
Tom Olsson	Ledamot	
Gabriella Kaiser	Suppleant	
Christoffer Miranda	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit fem protokollförda styrelsemöten, den 25 februari, 12 april, 8 maj, 13 maj och 29 december 2021.

Revisor

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 17 maj 2021.

Löner och arvoden

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

Väsentliga händelser

Föreningen har installerat en ny tvättmaskin, Electrolux WH6-8.

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)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 115	1 069	1 040	995	988
Resultat efter finansiella poster	-191	-63	-320	-222	-220
Soliditet (%)	6	10	11	16	19
Årsavgift per kvm bostadsyta	360	360	360	360	360
Lån per kvm bostadsyta	2 133	2 133	2 133	2 133	2 133

sh

LM



Förändring av eget kapital

	Belopp vid	Disp av	Förändrin	Belopp vid
	årets	föreg	g	årets utgång
	ingång	års resultat	under året	
Medlemsinsatser	1 650 000			1 650 000
Vindsförs.fond	2 200 000			2 200 000
Fond för yttre UH	779 580		203 115	982 695
Balkongfond	199 749		14 040	213 789
Ansamlad förlust	-4 300 161	-63 565	-203 115	-4 566 841
Årets resultat	-63 565	63 565	-190 763	-190 763
Totalt	465 603	0	-176 723	288 880

Förslag till behandling av ansamlad förlust

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

ansamlad förlust	-4 566 841
årets förlust	-190 763
	-4 757 604

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	203 115
i ny räkning överföres	-4 960 719
	-4 757 604

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

als

41



Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 099 379	1 051 157
Övriga rörelseintäkter	2	15 757	18 135
Summa rörelseintäkter		1 115 136	1 069 292
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-624 664	-434 942
Driftskostnader	4	-333 514	-339 822
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-66 983	-74 422
Avskrivningar	6	-229 871	-229 871
Summa rörelsekostnader		-1 255 032	-1 079 057
Rörelseresultat		-139 896	-9 765
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 867	-53 800
Summa finansiella poster		-50 867	-53 800
Resultat efter finansiella poster		-190 763	-63 565
Årets resultat		-190 763	-63 565

slu

LN

~~AA~~

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	3 819 713	4 049 584
Summa materiella anläggningstillgångar		3 819 713	4 049 584

Summa anläggningstillgångar

3 819 713 4 049 584

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		317 018	0
Övriga fordringar		14 131	7 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 301	47 059
Summa kortfristiga fordringar		382 450	54 183

Kassa och bank

Kassa och bank		701 009	657 270
Summa kassa och bank		701 009	657 270
Summa omsättningstillgångar		1 083 459	711 453

SUMMA TILLGÅNGAR

4 903 172 4 761 037

sh
LN


Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		213 789	199 749
Fond för yttre underhåll		982 695	779 580
Summa bundet eget kapital		5 046 484	4 829 329
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 566 841	-4 300 161
Årets resultat		-190 763	-63 565
Summa ansamlad förlust		-4 757 604	-4 363 726
Summa eget kapital		288 880	465 603
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		67 874	49 263
Skatteskulder		8 795	18 701
Övriga skulder		57 096	31 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		480 527	195 814
Summa kortfristiga skulder		614 292	295 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 903 172	4 761 037

rls
BT
AS

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/fakturering 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.

sh
UH
K

Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	674 370	674 369
Hyror lokaler	425 010	376 788
	1 099 380	1 051 157

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 358	4 960
Övriga ersättningar och intäkter	8 398	13 175
	15 756	18 135

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Reparation och underhåll	-196 937	-48 783
El	-27 463	-31 834
Värme	-328 493	-286 192
Vatten och avlopp	-51 552	-48 330
Sophämtning/renhållning	-20 219	-19 804
	-624 664	-434 943

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-27 158	-29 604
Obl besiktningkost, hiss	0	-2 340
Hisservice	-18 165	-23 672
Entrémattor	-7 797	-4 910
Övriga fastighetskostnader	-14 264	-20 914
Hushållssopor	-41 974	-35 440
Fastighetsförsäkring	-32 308	-31 090
Kabel-tv	-30 366	-30 389
Bredband	-59 400	-59 400
F-skötsel	-23 263	-24 144
Fastighetsskatt	-78 820	-77 920
	-333 515	-339 823


rls
UN
AK

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	0	-7 500
Fastighetsförvaltning	-56 334	-56 429
Bankkostnader	-5 649	-5 603
Föreningsavg	-5 000	-4 890
	-66 983	-74 422

Not 6 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	-12 969	-12 969
Ombyggnad	-216 902	-216 902
	-229 871	-229 871

slv
14


Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	2 635 400	2 635 400
Utgående anskaffningsvärde	2 635 400	2 635 400
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-178 326	-165 357
Årets avskrivningar enligt plan	-12 969	-12 969
Utgående avskrivning enligt plan	-191 295	-178 326
Planenligt restvärde vid årets slut	2 444 105	2 457 074
Taxeringsvärde		
Byggnad	20 593 000	20 593 000
Mark	47 112 000	47 112 000
	67 705 000	67 705 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	64 200 000	64 200 000
Lokaler	3 505 000	3 505 000
	67 705 000	67 705 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	4 338 030	4 338 030
Utgående anskaffningsvärde	4 338 030	4 338 030
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 745 520	-2 528 618
Årets avskrivningar enligt plan	-216 902	-216 902
Utgående avskrivning enligt plan	-2 962 422	-2 745 520
Planenligt restvärde vid årets slut	1 375 608	1 592 510
Totalt planenligt restvärde vid årets slut		
Byggnader och mark	2 444 105	2 457 074
Ombyggnad	1 375 608	1 592 510
	3 819 713	4 049 584

rlw
U
AR


Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
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

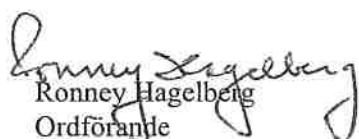
Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

nlv
LH


Underskrifter


Stockholm den 25 mars 2022


Ronney Hagelberg
Ordförande


Tom Olsson


Lena Hellman

Min revisionsberättelse har lämnats 20 mars 2022


Hans Rosenquist
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman BRF Facklan 10 org nr 716417-8464

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Facklan 10 för år 2020. 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.

Hölandet och Gnesta den 20 mars 2022


Hans Rosenquist

Revisor