

Årsredovisning
för
BRF Facklan 10

716417-8464

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Facklan 10, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 44, antalet medlemmar vid årets slut 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 bostadsrätthavarna oeniga vid omröstning måste de avstå från att rösta.

h
h
A

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 Rcnab/Klara AB, Upplands-Väsby och tillsyn av fjärrvärmesystemet har utförts av Energisparkonsult AB, Märsta.

Medlemsinformation

Två lägenhet har överlåtits under året, lägenhet nr 2 och 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. h

h
h
h

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ronny Hagelberg	Ledamot	Ordförande
Lena Hellman	Ledamot	
Tom Olsson	Ledamot	
Christoffer Miranda	Suppleant	
Lena Rosenberg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit fyra protokollförda styrelsemöten, den 5 mars, 13 juni, 28 oktober 22 december 2022.

Revisor

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 25 april 2022.

Löner och arvoden

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

Väsentliga händelser under året

Föreningen har övergått till separation av mat- och restavfall varvid föreningens sopkarusell har demonterats och ersatts av två containrar.

Föreningen har till samma kostnad som för närvarande beslutat att uppgradera gruppanslutningsavtalet med Telenor avseende bredband till 500/500 mb/s varvid byte av samtliga routrar kommer att ske till Premierrouter Wifi 6.

Föreningen har ersatt anläggningen för porttelefoni i fastighetens entréer med kodlås.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar en förlust om 206 099 kr. I den redovisade förlusten ingår avskrivningar byggnader om 12 969 kr och ombyggnation om 216 902 kr, se rörelsekostnader, s 7 och 16

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 2022. 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.

h
UN
A

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 089	1 099	1 069	1 040	995
Resultat efter finansiella poster	-206	-191	-63	-320	-222
Soliditet (%)	2	6	10	11	16
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	360	360	360	360	360
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	2 133	2 133	2 133	2 133	2 133
Sparande per kvm totalyta (kr) *	12	0	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	4	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	204	0	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan.

* Nytt nyckeltal från 2022

W
UN
A

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid	Disp av	Förändrin	Belopp vid
	årets	föreg	g	årets
	ingång	års resultat	under året	utgång
Medlemsinsatser	1 650 000			1 650 000
Vindsförs.fond	2 200 000			2 200 000
Fond för yttre UH	982 695		203 115	1 185 810
Balkongfond	213 789		14 040	227 829
Ansamlad förlust	-4 566 841	-190 763	-203 115	-4 960 719
Årets resultat	-190 763	190 763	-206 099	-206 099
Totalt	288 880	0	-192 059	96 821


Förslag till behandling av ansamlad förlust

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

ansamlad förlust	-4 960 719
årets förlust	-206 099
	-5 166 818

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	294 228
i ny räkning överföres	-5 461 046
	-5 166 818

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

h
u


Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 089 216	1 099 379
Övriga rörelseintäkter	2	16 472	15 757
Summa rörelseintäkter		1 105 688	1 115 136
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-582 810	-604 445
Driftskostnader	4	-378 850	-353 733
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-71 256	-66 983
Avskrivningar	6	-229 871	-229 871
Summa rörelsekostnader		-1 262 787	-1 255 032
Rörelseresultat		-157 099	-139 896
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 200	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 200	-50 867
Summa finansiella poster		-49 000	-50 867
Resultat efter finansiella poster		-206 099	-190 763
Årets resultat		-206 099	-190 763

yh



Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

3 589 842

3 819 713

Summa materiella anläggningstillgångar

3 589 842

3 819 713

Summa anläggningstillgångar

3 589 842

3 819 713

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

240 075

317 018

Övriga fordringar

11 627

14 131

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

50 837

51 301

Summa kortfristiga fordringar

302 539

382 450

Kassa och bank

Kassa och bank

651 049

701 009

Summa kassa och bank

651 049

701 009

Summa omsättningstillgångar

953 588

1 083 459

SUMMA TILLGÅNGAR

4 543 430

4 903 172

U L

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 650 000	1 650 000
Vindsförsäljningsfond	2 200 000	2 200 000
Balkongfond	227 829	213 789
Fond för yttre underhåll	1 185 810	982 695
Summa bundet eget kapital	5 263 639	5 046 484

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 960 719	-4 566 841
Årets resultat	-206 099	-190 763
Summa ansamlad förlust	-5 166 818	-4 757 604
Summa eget kapital	96 821	288 880

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	3 823	67 874
Skatteskulder	7 768	8 795
Övriga skulder	51 188	57 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	383 830	480 527
Summa kortfristiga skulder	446 609	614 292

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 543 430 4 903 172

U
K

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-206 099	-190 763
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		229 871	229 871
Betald skatt		1 477	-16 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		25 249	22 195
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		76 943	-317 018
Förändring av kortfristiga fordringar		464	-4 242
Förändring av leverantörsskulder		-64 051	18 611
Förändring av kortfristiga skulder		-102 605	310 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-64 000	29 699
Finansieringsverksamheten			
Balkongfond		14 040	14 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		14 040	14 040
Årets kassaflöde		-49 960	43 739
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		701 009	657 270
Likvida medel vid årets slut		651 049	701 009

WA h


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

W U
T

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	674 370	674 370
Hyror lokaler	414 845	425 010
	1 089 215	1 099 380

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 790	7 358
Övriga ersättningar och intäkter	10 682	8 398
	16 472	15 756

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Reparation och underhåll	-165 072	-196 937
El	-39 719	-27 463
Värme	-321 266	-328 493
Vatten och avlopp	-56 753	-51 552
	-582 810	-604 445

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-27 662	-27 158
Hisservice	-25 403	-18 165
Entrémattor	-8 298	-7 797
Övriga fastighetskostnader	-23 500	-14 264
Hushållssopor	-41 908	-41 974
Grov-, tidnings- och el-avfall	-18 340	-20 219
Fastighetsförsäkring	-33 617	-32 308
Kabel-tv	-31 128	-30 366
Bredband	-59 400	-59 400
F-skötsel	-23 263	-23 263
Fastighetsskatt	-86 330	-78 820
	-378 849	-353 734

LM
R

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	-4 583	0
Fastighetsförvaltning	-57 916	-56 334
Bankkostnader	-3 707	-5 649
Föreningsavg	-5 050	-5 000
	-71 256	-66 983

Not 6 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-12 969	-12 969
Ombyggnad	-216 902	-216 902
	-229 871	-229 871

W h
A

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-191 295	-178 326
Årets avskrivningar enligt plan	-12 969	-12 969
Utgående avskrivning enligt plan	-204 264	-191 295
Planenligt restvärde vid årets slut	2 431 136	2 444 105
Taxeringsvärde		
Byggnad	26 868 000	20 593 000
Mark	71 208 000	47 112 000
	98 076 000	67 705 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	94 000 000	64 200 000
Lokaler	4 076 000	3 505 000
	98 076 000	67 705 000
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	-2 962 422	-2 745 520
Årets avskrivningar enligt plan	-216 902	-216 902
Utgående avskrivning enligt plan	-3 179 324	-2 962 422
Planenligt restvärde vid årets slut	1 158 706	1 375 608
Totalt planenligt restvärde vid årets slut		
Byggnader och mark	2 431 136	2 444 105
Ombyggnad	1 158 706	1 375 608
	3 589 842	3 819 713

h
h
Z

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 000 000 4 000 000	4 000 000 4 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

wa h
K

Underskrifter

Stockholm den 15 mars 2023


Ronny Hagelberg
Ordförande


Tom Olsson


Lena Hellman

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2023


Hans Rosenquist
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman BRF Facklan 10 org nr 716417-8464.

Undertecknad som, vid ordinarie föreningsstämma den 25 april 2022, 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 2022. 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 31 mars 2023


Hans Rosenquist
Revisor