

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Facklan 10**

716417-8464

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Facklan 10, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## 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 2019 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

mb  
R  
41

## Föreningens lokaler med hyresrätt

### Hyresgäster

1. Researrangör. Hyresavtalet gäller 2019-06-30-2022-06-30.  
Senaste datum för uppsägning är 2021-09-30, i annat fall förlängs hyresavtalet på tre år.
2. Bokförlag. Hyresavtalet gäller 2019-09-30-2022-09-30.  
Senaste datum för uppsägning är 2021-12-31, 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, Stockholm, fastighetsskötsel av Renab/Klara AB, Bromma och tillsyn av fjärrvärmesystemet har utförts av Energisparkonsult AB, Märsta.

## Medlemsinformation

Fem lägenheter har överlåtits under året.

- Lägenhet nr 3
- Lägenhet nr 14
- Lägenhet nr 16
- Lägenhet nr 20
- Lägenhet nr 30

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen tillämpar 7 kap. 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 eventuell pantsättningsavgift. Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift vid andrahandsupplåtelse. Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut 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 sju protokollförda styrelsemöten, den 27 januari, 7 mars, 9 april, 4 maj, 27 maj, 16 september och 29 oktober 2020.

## Revisor

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 21 september 2020.

## Löner och arvoden

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

## Väsentliga händelser

På grund av Covid-19-pandemin ägde ordinarie föreningsstämma rum den 21 september 2020 vilket inte är i överensstämmelse med 12 § föreningens stadgar.

## 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)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 069	1 040	995	988	993
Resultat efter finansiella poster	-63	-320	-222	-220	-187
Soliditet (%)	10	11	16	19	23
Årsavgift per kvm bostadsyta	360	360	360	360	360
Lån per kvm bostadsyta	2 133	2 133	2 133	2 133	2 133

ah R  
R U

### Förändring av eget kapital

	Belopp vid	Disp av	Förändrin	Belopp vid
	årets	föreg	g	
	ingång	års resultat	under året	årets utgång
Medlemsinsatser	1 650 000	0		1 650 000
Vindsförs.fond	2 200 000			2 200 000
Fond för yttre UH	576 465		203 115	779 580
Balkongfond	185 709		14 040	199 749
Ansamlad förlust	-3 776 853	-320 193	-203 115	-4 300 161
Årets resultat	-320 193	320 193	-63 565	-63 565
<b>Totalt</b>	<b>515 128</b>	<b>0</b>	<b>-49 525</b>	<b>465 603</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

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

ansamlad förlust	-4 300 161
årets förlust	-63 565
	<b>-4 363 726</b>

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	203 115
i ny räkning överföres	-4 566 841
	<b>-4 363 726</b>

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

rh  
P  
u

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 051 157	1 021 859
Övriga rörelseintäkter	2	18 135	18 444
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 069 292</b>	<b>1 040 303</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-434 942	-693 619
Driftskostnader	4	-339 822	-309 285
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-74 422	-75 221
Avskrivningar	6	-229 871	-229 871
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 079 057</b>	<b>-1 307 996</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9 765</b>	<b>-267 693</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 800	-52 500
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-53 800</b>	<b>-52 500</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-63 565</b>	<b>-320 193</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-63 565</b>	<b>-320 193</b>

sh  
P  
K  
LH

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 049 584	4 279 455
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 049 584</b>	<b>4 279 455</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 049 584</b>	<b>4 279 455</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 124	7 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 059	55 569
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>54 183</b>	<b>62 693</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		657 270	456 131
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>657 270</b>	<b>456 131</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>711 453</b>	<b>518 824</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 761 037</b>	<b>4 798 279</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 650 000	1 650 000
Vindsförsäljningsfond		2 200 000	2 200 000
Balkongfond		199 749	185 709
Fond för yttre underhåll		779 580	576 465
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 829 329</b>	<b>4 612 174</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-4 300 161	-3 776 853
Årets resultat		-63 565	-320 193
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 363 726</b>	<b>-4 097 046</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>465 603</b>	<b>515 128</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 000 000	2 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		49 263	73 245
Skatteskulder		18 701	11 702
Övriga skulder		31 656	22 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		195 814	175 719
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 295 434</b>	<b>2 283 151</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 761 037</b>	<b>4 798 279</b>

U  
B  
R



## 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 lokalyresgästen 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.

U  
B  
R

### Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	674 369	674 370
Hyror lokaler	376 788	347 489
	<b>1 051 157</b>	<b>1 021 859</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 960	9 683
Övriga ersättningar och intäkter	13 175	8 761
	<b>18 135</b>	<b>18 444</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Reparation och underhåll	-48 783	-292 322
El	-31 834	-35 248
Värme	-286 192	-301 693
Vatten och avlopp	-48 330	-46 268
Sophämtning/renhållning	-19 804	-18 088
	<b>-434 943</b>	<b>-693 619</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-29 603	-26 686
Obl besiktningkost, hiss	-2 340	-2 301
Hisservice	-23 672	-5 628
Entrémattor	-4 910	-6 696
Övriga fastighetskostnader	-20 914	-16 156
Hushållssopor	-35 440	-31 812
Fastighetsförsäkring	-31 090	-30 401
Kabel-tv	-30 389	-29 956
Bredband	-59 400	-59 400
F-skötsel	-24 144	-23 891
Fastighetsskatt	-77 920	-76 360
	<b>-339 822</b>	<b>-309 287</b>

U  
D  
R  
62

**Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisionsarvoden	-7 500	-9 530
Fastighetsförvaltning	-56 429	-55 919
Bankkostnader	-5 603	-4 972
Föreningsavg	-4 890	-4 800
	<b>-74 422</b>	<b>-75 221</b>

**Not 6 Avskrivningar**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnad	-12 969	-12 969
Ombyggnad	-216 902	-216 902
	<b>-229 871</b>	<b>-229 871</b>

rh  
M P R

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	2 635 400	2 635 400
Nyanskaffningar		0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 635 400</b>	<b>2 635 400</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-165 357	-152 388
Årets avskrivningar enligt plan	-12 969	-12 969
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-178 326</b>	<b>-165 357</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 457 074</b>	<b>2 470 043</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	20 593 000	20 593 000
Mark	47 112 000	47 112 000
	<b>67 705 000</b>	<b>67 705 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	64 200 000	64 200 000
Lokaler	3 505 000	3 505 000
	<b>67 705 000</b>	<b>67 705 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	4 338 030	4 338 030
Nyanskaffningar		0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>4 338 030</b>	<b>4 338 030</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-2 528 618	-2 311 716
Årets avskrivningar enligt plan	-216 902	-216 902
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 745 520</b>	<b>-2 528 618</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 592 510</b>	<b>1 809 412</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut</b>		
Byggnader och mark	2 457 074	2 470 043
Ombyggnad	1 592 510	1 809 412
	<b>4 049 584</b>	<b>4 279 455</b>

sh  
M B R

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,380	2021-10-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,170	2025-04-30	2 000 000	2 000 000
			<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			2 000 000	0

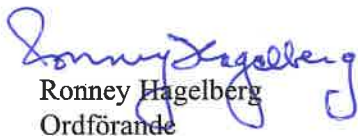
### Not 9 Ställda säkerheter

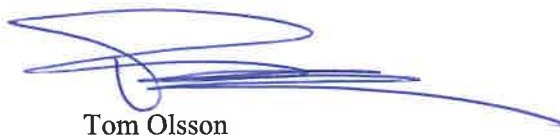
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

## Underskrifter

Stockholm den *den 8 april 2021*

  
Ronney Hagelberg  
Ordförande

  
Tom Olsson

Lena Hellman



Min revisionsberättelse har lämnats

*8 april 2021*

  
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.

Hollandet och Gnesta den 8 april 2021

  
Hans Rosenquist

Revisor