



Årsredovisning 2020

Brf Facklan 3

Org. 769628-2164

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Facklan 3, Råsundavägen 7, 169 67 SOLNA
Facklan3@gmail.com

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Facklan 3 i Solna kommun förvärvades 2014-12-01. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Råsundavägen 7 och Andersvägen 1. Fastigheten byggdes 1932 och har värdeår 1985.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2491 kvm, varav 1812 kvm utgör lägenhetsyta och 679 kvm lokalyta. I föreningen finns inga parkeringsplatser eller garage.

Lägenhetsfördelning
20 st 1 rum och kök
16 st 2 rum och kök

Av dessa lägenheter är 31 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt. Föreningen har under året sålt en hyresrätt.

Föreningen har 5 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
-Byte av tvättmaskin	2017
-Renovering av soprum och grovsoprum	2017
-Byte av kyl- och frys hos hyresgästen	2017
-OVK-besiktning	2017
-Genomfört undersökning av tak	2017

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-27 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-10-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-24. Styrelsen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 45 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 46. Under året har 3 överlåtelser och en upplåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-02 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Derek Raftery	ledamot/ordf.
Robert Strindberg	ledamot
Carl-Henrik Glennander	ledamot
Thord Markström	suppleant
Erik Póvoa Cronberg	suppleant
Evert Christiansson	suppleant

Till **revisor** har Sara Andersson, Deloitte AB valts.

Valberedningen består av Ingrid Liljeholm.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är 125 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -402 Kkr. Förändringen beror främst på högre underhållskostnader under 2019.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2020 minskat något i samband med en engångsamortering på 1,5 Mkr.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 800 Kkr för den närmaste 10-årsperioden, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Renovering av tak	2022	800

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer föreningen den fortsatta händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan av den pågående pandemin.

CK

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 964 597	922 507	458 000	104 185	-401 730	42 047 559
Avyttring hyresrätt	1 319 199	1 110 801				2 430 000
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			166 851	-166 851		
Balanseras i ny räkning				-401 730	401 730	
Årets resultat					124 909	124 909
Belopp vid årets utgång	42 283 796	2 033 308	624 851	-464 396	124 909	44 602 468

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2 001	1 994	2 030	1 966	2 106
Resultat efter finansiella poster, Kkr	125	-402	159	72	133
Soliditet, %	58,2	55,6	54,5	54,3	54,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	479	479	479	479	479
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	20 356	22 015	22 929	22 929	22 929
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 210	27 219	27 292	27 292	27 292
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,53	1,81	1,69	1,67	1,65
Fastighetens belåningsgrad, % **	45,6	47,5	47,3	47,0	46,7

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-464 396
Årets resultat	124 909
	-339 487
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	166 851
I ny räkning överföres	-506 388
	-339 487

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 769 137	1 782 019
Övriga rörelseintäkter	3	231 612	211 694
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 000 749	1 993 713
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-795 730	-1 155 542
Övriga externa kostnader	5	-157 969	-188 307
Personalkostnader	6	-33 117	-56 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-393 799	-393 799
Summa rörelsens kostnader		-1 380 615	-1 794 421
Rörelseresultat		620 134	199 292
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-495 225	-601 022
Summa finansiella poster		-495 225	-601 022
Resultat efter finansiella poster		124 909	-401 730
Årets resultat		124 909	-401 730



BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7 69 325 514

69 712 930

Inventarier, verktyg och installationer

8 40 515

46 898

Summa materiella anläggningstillgångar

69 366 029

69 759 828

Summa anläggningstillgångar

69 366 029

69 759 828

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

78 655

0

Övriga fordringar

4 229

2 229

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 45 899

44 479

Summa kortfristiga fordringar

128 783

46 708

Kassa och bank

7 087 404

5 881 078

Summa omsättningstillgångar

7 216 187

5 927 786

SUMMA TILLGÅNGAR

76 582 216

75 687 614

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	44 317 104	41 887 104
Yttre fond	624 851	458 000
Summa bundet eget kapital	44 941 955	42 345 104
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-464 396	104 185
Årets resultat	124 909	-401 730
Summa fritt eget kapital	-339 487	-297 545
Summa eget kapital	44 602 468	42 047 559
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	23 000 000	33 132 736
Summa långfristiga skulder	23 000 000	33 132 736
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	8 632 736	0
Leverantörsskulder	21 988	55 359
Aktuell skatteskuld	12 593	9 914
Övriga skulder	32 116	25 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	280 315	416 246
Summa kortfristiga skulder	8 979 748	507 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	76 582 216	75 687 614

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	620 134	199 292
Avskrivningar	393 799	393 799
Erlagd ränta	-495 225	-601 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	518 708	-7 931
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-78 655	35 670
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-3 420	-3 050
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-33 371	-2 838
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-126 936	233 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten	276 326	255 092
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	2 430 000	2 450 000
Amortering långfristiga lån	-1 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	930 000	2 450 000
Förändring av likvida medel	1 206 326	2 705 092
Likvida medel vid årets början	5 881 078	3 175 986
Likvida medel vid årets slut	7 087 404	5 881 078



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år, förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr. o. m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1% (100 år)

Inventarier och verktyg 20% (5 år)

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	726 061	711 968
Hyresintäkter	987 197	1 013 950
Fastighetsskatt, moms	49 561	49 463
Övriga hyreintäkter	6 318	6 638
Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 769 137	1 782 019

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Övr ersättn & intäkter momspl	8 184	8 184
	Övr ersättn och intäker	223 428	203 510
	Summa övriga rörelseintäkter	231 612	211 694

Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	45 098	44 294
	Städ	36 714	48 621
	Reparation och underhåll	135 072	430 197
	Fjärrvärme	257 670	282 175
	Vatten	64 361	49 152
	Sophämtning	53 994	57 716
	Fastighetsel	51 732	66 860
	fastighetsskatt/Avgift	103 614	101 742
	Försäkringspremier	30 753	30 197
	Kabel-tv	6 487	6 416
	Snöröjning & sandning	7 020	15 578
	Övriga tjänster	3 215	22 594
	Summa driftkostnader	795 730	1 155 542

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	60 869	62 444
	Bankkostnader	4 819	4 911
	Revisionsarvode	17 491	17 137
	Kostnader för årsstämma	7 741	0
	Övriga externa tjänster	67 049	103 815
	Summa övriga externa kostnader	157 969	188 307

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	19 544	43 200
	Sociala avgifter	13 573	13 573
	Summa personalkostnader	33 117	56 773

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	71 682 790	71 682 790
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 682 790	71 682 790
	Ingående avskrivningar	-1 969 860	-1 582 444
	Årets avskrivningar	-387 416	-387 416
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 357 276	-1 969 860
	Utgående redovisat värde	69 325 514	69 712 930
	Redovisat värde byggnader	36 384 241	36 771 657
	Redovisat värde mark	32 941 273	32 941 273
	Summa redovisat värde	69 325 514	69 712 930
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	55 617 000	55 617 000
	varav byggnader:	26 080 000	26 080 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	63 829	63 829
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 829	63 829
	Ingående avskrivningar	-16 931	-10 548
	Årets avskrivningar	-6 383	-6 383
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 314	-16 931
	Utgående redovisat värde	40 515	46 898
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsförsäkring	28 867	28 074
	Övr förutbet kost o uppl int	17 032	16 405
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 899	44 479

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	23 000 000	0
	Amortering efter 5 år	0	33 132 736
	Summa långfristiga skulder	23 000 000	33 132 736

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2021-06-28	1,04	0	8 632 736
SEB	2025-01-28	0,88	0	11 500 000
SEB	2022-12-28	2,49	0	11 500 000
Summa			0	31 632 736
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
Amortering 2021				0
Lån för villkorsändring under 2021				-8 632 736
Summa långfristiga skulder				23 000 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	148 582	110 650
	Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	56 773	23 656
	Upplupen Fjärrvärme	32 149	35 369
	Upplupna räntekostnader	6 143	7 303
	Övr uppl kost o förutbet int	36 668	239 268
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	280 315	416 246

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 635 000	34 635 000
	Summa ställda säkerheter	34 635 000	34 635 000

NOTER

Solna 2021-

Carl-Henrik Glennander



Derek Raftery



Robert Stridsberg



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Deloitte

Sara Andersson

Auktoriserad revisor