



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

för

Brf Facklan

718000-1120

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

Styrelsen för Brf Facklan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 1 juli 2019.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Föreningen har försäkring mot ohyra i Anticimex.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2021. På stämman deltog 14 medlemmar varav 14 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Martina Berg	Ordförande	i tur att avgå
Love Önnared	Ledamot	vald t o m 2023
Stefan Olsson	Ledamot	i tur att avgå
Magnus Lundin	Ledamot	vald t o m 2023
Jonas Pitkänen	Sekreterare	i tur att avgå
Oscar Östvik	Ledamot	vald t o m 2023
Ayyan Maqdis Shabo	Ledamot	vald t o m 2023

Firmatecknare har varit Martina Berg, Stefan Olsson, Magnus Lundin och Love Önnared två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Tord Eriksson vald av föreningen samt BoRevision i Sverige AB som revisorsuppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Roja Mahmoudi och Urban Lindé.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Facklan 9 och 10 i Eskilstuna kommun med adress Källgatan 2 och 4 A-C samt Västra Åsgatan 27. Husen färdigställdes år 1959 och innehåller 68 bostäder om 4 373 kvm, 1 bostadsrättslokal om 78 kvm, 3 hyreslokaler om 1 245 kvm och 25 parkeringsplatser.

Samtliga platser administreras av styrelsen.

Lägenhetsfördelning:

Storlek	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
Antal	15	23	19	11

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Nytt låssystem	2014
Byte fjärrvärmecentral	2014
Spolning avlopp	2014
Fasadrenovering	2015
Takomläggning	2015
Ombyggnation lokal	2015
Tillverkning av räcke	2016
Ombyggnad garage	2016
Byte av radiatorventiler och termostater	2017
Omläggning och grusning av innegård	2018
Fläkt till garage bytt	2018
Byte samlingsledning källare Källg. 4	2019
Belysning allmänna utrymmen	2019
Målning allmänna utrymmen	2020
Byte elstigaledning/elcentral 1-3fas	2020
Kameraövervakning	2021
OVK i lägenheter	2021
Byte av frånluftsfläktar	2021
Byte samlingsledning källare Källg. 2	2021
Renovering tvättstuga Källg. 2	2021

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

HSB Sörmland
ESEM
Com Hem AB
Länsförsäkringar
Inspecta AB
VattenTec
Planima AB
Nordisk Hiss AB
Schneider Electric AB
ESEM

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel
Elavtal, el och nät, fjärrvärme, vatten och renhållning
Kabel-tv
Fastighetsförsäkringar
Hissbesiktning
Ventilation
Underhållsplan
Serviceavtal och nödtelefon hissar
Serviceavtal fjärrvärmecentral
Serviceavtal fjärrvärmecentral

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2021-09-13 av delar av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året är kameraövervakning, OVK och rensning av ventilationskanaler i lägenheter samt byte av frånluftsfläktar. Sedan gjordes ett byte av samlingsledning i källaren i Källgatan 2 i samband med det renovering tvättstugan i Källgatan 2.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken uppdaterades senast 2016-01-20. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är renovering av tvättstuga samt bastun i Källg. 4 och spolning avlopp.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 82 varav 70 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter bostäder, tkr	2 379	2 379	2 379	2 379	2 379
Årets resultat, tkr	-483	-782	655	706	491
Balansomslutning, tkr	17 623	18 750	19 700	19 497	19 308
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	544	544	544	544	544
Driftskostnad, kr/kvm	338	298	324	285	307
Ränta, kr/kvm	53	55	57	65	79
Lån, kr/kvm	2 586	2 658	2 729	2 795	3 207
Fond för yttre underhåll, tkr	0	0	365	-275	0
Soliditet (%)	12	14	18	14	11

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avgifter och hyror

Den för år 2022 upprättade budgeten har inte visat på något behov att höja månadsavgifterna.

Årsavgifterna höjdes senast 2015-04-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 544 kr/kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	718 100	365 170	2 292 068	-781 828	2 593 510
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-781 828	781 828	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		549 000	-549 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-914 170	914 170		0
Årets resultat				-483 015	-483 015
Belopp vid årets utgång	718 100	0	1 875 410	-483 015	2 110 495

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 875 410
årets förlust	-483 015
	1 392 395

disponeras så att	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-549 000
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	549 000
Summa förändring yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	1 392 395
	1 392 395

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2021-12-31	0
Förändring underhåll	-549 000
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	0

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 628 021	3 538 734
Summa rörelseintäkter		3 628 021	3 538 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 924 059	-1 713 722
Övriga externa kostnader	4	-115 832	-130 997
Underhåll enligt plan	5	-1 148 877	-1 573 029
Personalkostnader och arvoden	6	-115 669	-81 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-503 707	-506 034
Summa rörelsekostnader		-3 808 144	-4 005 597
Rörelseresultat		-180 123	-466 863
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	524
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 892	-315 489
Summa finansiella poster		-302 892	-314 965
Resultat efter finansiella poster		-483 015	-781 828
Årets resultat		-483 015	-781 828

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	15 477 477	15 971 651
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	137 225	146 758
Summa materiella anläggningstillgångar		15 614 702	16 118 409
Summa anläggningstillgångar		15 614 702	16 118 409

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	152 015
Övriga fordringar		29	30
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 132 814	1 624 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	102 028	81 599
Summa kortfristiga fordringar		1 234 871	1 858 066

Kassa och bank

Kassa och bank	10	773 503	773 753
Summa kassa och bank		773 503	773 753

Summa omsättningstillgångar		2 008 374	2 631 819
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		17 623 076	18 750 228
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		718 100	718 100
Reservfond		83 324	83 324
Fond för yttre underhåll		0	365 170
Summa bundet eget kapital		801 424	1 166 594

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 875 410	2 292 068
Årets resultat		-483 015	-781 828
Summa fritt eget kapital		1 392 395	1 510 240

Summa eget kapital

2 193 819 **2 676 834**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	8 017 977	11 770 179
Summa långfristiga skulder		8 017 977	11 770 179

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	6 706 818	3 366 776
Leverantörsskulder		131 194	114 423
Aktuella skatteskulder		8 748	6 708
Övriga skulder	14	172 561	181 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	391 959	633 460
Summa kortfristiga skulder		7 411 280	4 303 215

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 623 076 **18 750 228**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 58 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,68 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter	2 411 436	2 411 436
Avgiftsbortfall	0	-58 725
Hyrer	1 166 656	1 163 460
Hyresbortfall	-9 400	-7 800
Intäkter konsumtionsavgift	19 932	6 502
Övriga intäkter	39 396	23 861
Summa nettoomsättning	3 628 020	3 538 734

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	12 507	5 670
Löpande underhåll	351 529	247 426
Elavgifter	73 668	76 327
Uppvärmningsavgifter	611 676	541 740
Vatten och avlopp	184 975	186 188
Sophämtning	105 278	102 119
Övrig renhållning	679	6 250
Försäkringar	64 012	65 150
Kabel-TV/bredband	90 011	89 268
Fastighetsskötsel	265 933	240 741
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	147 172	145 132
Övriga kostnader	16 619	7 710
Summa driftskostnader	1 924 059	1 713 721

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	92 171	92 171
Övriga förvaltningskostnader	700	11 700
Konsultarvoden	1 528	124
Bankkostnader	250	610
Möteskostnader	0	2 033
Överlåtelseavgift	7 103	9 420
Pantförskrivningsavgift	4 309	7 532
Representation, avdragsgill	410	0
Kreditupplysning	942	810
Kontorsmaterial och trycksaker	1 760	0
Övriga externa kostnader	6 611	6 550
Inkassokostnader	48	48
Summa övriga externa kostnader	115 832	130 998

Not 5 Underhåll enligt plan

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Underhåll enligt plan	1 148 877	1 573 029
Summa underhåll enligt plan	1 148 877	1 573 029

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Arvode styrelse	50 500	40 300
Arvode föreningsvald revisor	7 500	7 500
Övriga arvoden	33 150	15 200
Sociala avgifter	23 541	18 815
Övriga personalkostnader	978	0
Summa personalkostnader och arvoden	115 669	81 815

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1959.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	17 951 202	17 951 202
Ingående anskaffningsvärde mark	4 438 000	4 438 000
Ingående värde markanläggningar	248 000	248 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 637 202	22 637 202
Ingående avskrivningar	-6 665 550	-6 171 376
Årets avskrivningar	-494 174	-494 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 159 724	-6 665 550
Utgående redovisat värde	15 477 478	15 971 652
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 842 000	3 842 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 000 000	12 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	954 000	954 000
Totalt taxeringsvärde	42 796 000	42 796 000

Fastighetsbeteckning: Facklan 9 och 10

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	625 237	625 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	625 237	625 237
Ingående avskrivningar enligt plan	-478 479	-466 619
Årets avskrivning enligt plan	-9 533	-11 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-488 012	-478 479
Utgående redovisat värde	137 225	146 758

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 028	81 599
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 028	81 599

Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Specialinlåning F	773 377	773 627
Swedbank Placeringskonto	125	125
Summa kassa och bank	773 502	773 752

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Sparbanken Rekarne AB	1,270	Löpande	875 000	895 000
Swedbank Hypotek AB	2,130	2026-09-25	984 000	1 008 000
Swedbank Hypotek AB	1,580	2024-10-25	1 484 492	1 565 832
Swedbank Hypotek AB	1,496	Löpande	2 079 625	2 145 125
Swedbank Hypotek AB	2,190	2022-09-23	3 516 678	3 607 998
Swedbank Hypotek AB	2,290	2025-02-25	5 785 000	5 915 000
			14 724 795	15 136 955
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 286 853	-2 954 625
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-419 965	- 412 151
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			8 017 977	11 770 179

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om forsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 772 070
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	12 532 935

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	17 171 000	17 171 000
Summa ställda säkerheter	17 171 000	17 171 000

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	-6 706 818	-3 366 776
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	-6 706 818	-3 366 776

Not 14 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisningskonto för moms	52 969	63 784
Personalens källskatt	2 700	0
Lagstadgade sociala avgifter	2 828	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	114 064	118 064
Summa övriga kortfristiga skulder	172 561	181 848

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	118 064	131 294
Uttag under året	-4 000	-13 230
Utgående värde	114 064	118 064

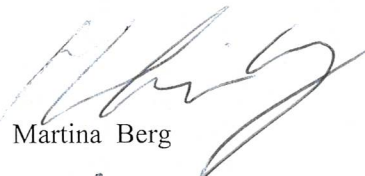
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	43 720	44 955
Förutbetalda hyror och avgifter	204 236	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	142 935	280 404
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	0	308 102
Avtalsplacerade betalningar	1 070	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	391 961	633 461

Eskilstuna 2022- 04-26



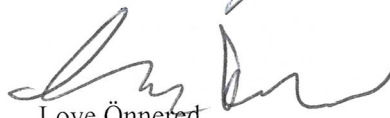
Magnus Lundin



Martina Berg



Stefan Olsson



Love Önnared



Jonas Pitkänen



Oscar Östvik



Ayyan Maqdis Shabo

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- 05-02



Tord Eriksson

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Facklan, org.nr. 718000-1120

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Facklan i Eskilstuna för år 2021.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Facklan för år 2021.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eskilstuna den 21/5 2022



Tord Eriksson