

Brf Fyrtornet 10

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Fyrtornet 10
769631-7440
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fyrtornet 10, 769631-7440, med säte i Sundbyberg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att iföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Magnus Lindgren	Ordförande	2024
Ahmed Idris Habib	Ledamot	2025
Elisabet Gunnarsson	Ledamot	2024
Hanna Shamoun	Ledamot	2024
Kent Molinder	Ledamot	2025
Maradi Kozanashvili	Ledamot	2025
Christian Weijsenburg	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Abbe Karakus	Suppleant	2024
Kovan Alshawish	Suppleant	2024
Svetlana Jevtic	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Allians Revision & Redovisning AB	Auktoriserad revisor	2024
-----------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Yvonne Enman	2024
David Eriksson	2024
Pia Blomgren	2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sundbyberg Stigfinnaren 8 i Sundbyberg med därpå uppförda byggnader med 344 lägenheter och 48 lokaler. Byggnaderna är uppförda år 1972. Fastighetens adress är Bergshöjden 4-66.

Föreningen upplåter 252 lägenheter med bostadsrätt samt 92 lägenheter, 48 lokaler samt 258 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
50	116	104	65	9

Total tomtarea:	37 990 kvm
Total bostadsarea:	25 388 kvm
- varav bostadsrättsarea:	18 479 kvm
- varav hyresrättsarea:	6 909 kvm
Total lokalarea:	2 323 kvm
Total garagearea:	3 840 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-08-16.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Sundbyberg Bredband AB	Bredband
Bredablick Förvaltning i Sverige AB	Städning
Bixia AB	Elavtal avseende volym
Norrenergi AB	Fjärrvärme
Nomor AB	Skadedjursbekämpning
Trygga Hiss i Stockholm AB	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 3 370 438 kr och planerat underhåll för 2 102 839 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-09-13 av Riksbyggen.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 7 942 484 kr för 2023, detta motsvarar 250 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2023 avsätts det 2 171 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 68 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under året har vi haft ett större renoveringsarbete, bland annat stambyten och installation av nytt sophanteringssystem. Arbetet med sophanteringssystemet avslutades under 2023 men arbetet med stambytet fortlöper och är planerat att avslutas under tidig vår 2025.

Under året har vi bytt ekonomisk förvaltare. Överlämningen från tidigare förvaltare till vår nya samarbetspartner har delvis varit problematiskt vilket bland annat givit upphov till vissa störningar under året avseende möjligheter till leverans av ekonomisk information.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 19 överlåtelser).

Under 2023 har 7 upplåtelse av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 298 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 295 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 30 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	28 008	24 912	24 329	23 518
Resultat efter finansiella poster	-6 993	-6 475	-7 396	-7 634
Förändring av underhållsfond	68	-182	944	-235
Resultat efter fondförändringar	-7 061	-6 293	-8 340	-7 399
Sparande kr / kvm	61	92	50	24
Soliditet %	54	55	55	54
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	731	668	601	573
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	48	48	44	42
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	731	668	601	573
Bostadshyra kr / kvm	1 212	1 133	1 151	1 126
Lokalhyra kr / kvm	984	953	915	844
Driftskostnad, kr / kvm	509	402	389	348
Energikostnad kr / kvm	279	267	233	212
Ränta, kr / kvm	141	71	119	162
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	69	69	69	35
Lån, kr / kvm	8 043	7 758	7 837	7 911
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	13 733	13 688	14 009	14 537
Räntekänslighet (%)	19	20	23	25
Snittränta (%)	1,76	0,91	1,52	2,04

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	344 613 193	762 329	-30 517 031	-6 475 353
Disposition enligt föreningsstämma			-6 475 353	6 475 353
Avsättning till underhållsfond		2 171 000	-2 171 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 102 839	2 102 839	
Årets upplåtelser	7 074 919			
Årets resultat				-6 993 228
Vid årets slut	351 688 112	830 490	-37 060 545	-6 993 228

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-36 992 384
Årets resultat före fondförändring	-6 993 228
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 171 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 102 840
Summa över/underskott	-44 053 772

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-44 053 772
-----------------------------------	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	26 063 875	24 451 266
Övriga rörelseintäkter	3	1 944 161	461 132
Summa rörelseintäkter		28 008 036	24 912 398
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-3 370 438	-3 313 919
Planerat underhåll	5	-2 102 839	-2 353 033
Driftskostnader	6	-16 059 787	-14 424 823
Övriga kostnader	7	-1 571 077	-1 719 545
Personalkostnader	8	-592 568	-501 286
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-7 266 121	-7 038 120
Summa rörelsekostnader		-30 962 830	-29 350 726
Rörelseresultat		-2 954 794	-4 438 328
Finansiella poster			
Ränteintäkter		424 007	204 874
Räntekostnader		-4 462 441	-2 241 899
Summa finansiella poster		-4 038 434	-2 037 025
Resultat efter finansiella poster		-6 993 228	-6 475 353
Resultat före skatt		-6 993 228	-6 475 353
Årets resultat		-6 993 228	-6 475 353

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,18	451 080 731	458 346 852
Inventarier, maskiner och installationer	11	17 519 575	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	86 163 967	35 006 181
		<u>554 764 273</u>	<u>493 353 033</u>
Summa anläggningstillgångar		554 764 273	493 353 033
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		801 679	670 614
Övriga fordringar		1 123 183	23 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	396 046	885 615
		<u>2 320 908</u>	<u>1 579 502</u>
Kassa och bank	13	18 738 157	67 922 376
Summa omsättningstillgångar		21 059 065	69 501 878
SUMMA TILLGÅNGAR		575 823 338	562 854 911

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		351 688 112	344 613 193
Underhållsfond		830 490	762 329
		<u>352 518 602</u>	<u>345 375 522</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-37 060 545	-30 517 031
Årets resultat		-6 993 228	-6 475 353
		<u>-44 053 773</u>	<u>-36 992 384</u>
Summa eget kapital		<u>308 464 829</u>	<u>308 383 138</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	<u>91 285 000</u>	<u>143 775 000</u>
		91 285 000	143 775 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	162 490 000	101 490 000
Leverantörsskulder		8 025 168	2 924 870
Depositioner		1 000	1 000
Skatteskulder		50 426	36 279
Övriga skulder		455 174	244 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	5 051 741	5 999 824
		<u>176 073 509</u>	<u>110 696 773</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>575 823 338</u>	<u>562 854 911</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 954 794	-4 438 328
Avskrivningar	7 266 122	7 038 120
	4 311 328	2 599 792
Erhållen ränta	424 007	204 874
Erlagd ränta	-4 462 441	-1 769 745
Övriga finansiella kostnader	-	-472 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	272 894	562 767
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-741 407	133 804
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	4 376 736	3 748 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 908 223	4 444 977
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-68 677 361	-34 829 080
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68 677 361	-34 829 080
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	7 074 919	9 220 000
Upptagna lån	110 000 000	-
Amortering av låneskulder	-101 490 000	-2 490 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 584 919	6 730 000
Årets kassaflöde	-49 184 219	-23 654 103
Likvida medel vid årets början	67 922 376	91 576 479
Likvida medel vid årets slut	18 738 157	67 922 376

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
VA inkl stammar	50 år
El inkl stammar	60 år
Fasad	50 år
Balkonger	30 år
Fönster	40 år
Tak	30 år
Hissar	50 år
Styr- och övervakning	30 år
Ventilation	25 år
Sopsugsanläggning	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	13 512 053	11 969 412
Hyror bostäder	8 376 532	8 462 103
Hyror lokaler	2 288 370	2 275 706
Hyror p-platser/garage	1 699 249	1 744 045
Övriga objekt	187 671	-
Summa	26 063 875	24 451 266

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vatten och energi	3 500	-
Debiterad fastighetsskatt	82 131	84 217
Debiterade tillval	52 465	71 024
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	32 030	-
Överlåtelseavgifter	21 796	25 314
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 074	-
Övriga intäkter	1 750 165	276 059
Försäkringsersättningar	-	4 518
Summa	1 944 161	461 132

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 1 060 631 kr i form av elstöd samt intäkt på 507 406 kr efter en vunnen tvist.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	122 648	459 893
Lokaler	12 342	235 792
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	47 279	131 988
Armaturer, gemensamma utrymmen	36 736	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	301 196	252 283
Övrigt, gemensamma utrymmen	124 545	26 524
VA & sanitet, installationer	272 250	506 852
Värme, installationer	34 971	42 701
Ventilation, installationer	587 952	429 243
El, installationer	147 784	135 791
Tele/TV/porttelefon, installationer	10 548	10 595
Hiss	285 791	332 149
Övriga installationer	30 621	-
Huskropp	432 929	77 106
Markytor	5 566	1 275
P-platser/garage	27 632	43 259
Vattenskador	841 664	552 932
Klottersanering	3 823	-
Skadedjur	2 494	-
Övrigt	41 667	75 536
Summa	3 370 438	3 313 919

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	374 850	-
Ventilation, installationer	856 357	1 052 458
El, installationer	88 156	-
Hiss	-	273 175
Övriga installationer	530 632	1 027 400
Markytor	252 844	-
Summa	2 102 839	2 353 033



Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	812 616	788 536
Teknisk förvaltning	2 772 901	2 222 998
Besiktningkostnader	222 016	275 423
Bevakningskostnader	523 379	478 074
Snöröjning	679 996	255 943
Serviceavtal	214 162	118 324
Förbrukningsmaterial	131 305	57 222
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 682	9 913
El	4 085 179	4 106 025
Uppvärmning	3 842 111	3 475 284
Vatten och avlopp	872 862	849 878
Avfallshantering	1 197 464	1 343 957
Försäkringar	384 933	405 186
Systematiskt brandskyddsarbete	63	38 060
Hyressättningsavgift	14 734	-
Kabel-TV	87 488	-
Bredband	216 895	-
Summa	16 059 786	14 424 823

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	23 750
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	131 052	233 476
Reklam och PR	4 190	8 070
Kontorsmaterial och trycksaker	6 156	-
Tele och post	278 276	437 676
Förvaltningskostnader	420 546	212 590
Revision	72 196	29 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	28 578	14 742
Jurist- och advokatkostnader	188 886	334 943
Bankkostnader	10 944	4 430
IT-tjänster	41 392	-
Övriga externa tjänster	369 411	408 897
Övriga externa kostnader	19 450	11 971
Summa	1 571 077	1 719 545

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	424 960	344 000
Övriga kostnadsersättningar	950	-
Föreningsvald revisor	3 000	-
Övriga arvoden	469	-
Löner till anställda	36 837	45 675
Summa	466 216	389 675
Sociala avgifter	126 352	111 611
Summa	592 568	501 286

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	7 266 121	7 038 120
Summa	7 266 121	7 038 120

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	343 039 636	343 039 636
-Mark	150 827 289	150 827 289
-Pågående nyanläggningar	35 006 181	177 101
	<u>528 873 106</u>	<u>494 044 026</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	51 157 787	34 829 080
	<u>51 157 787</u>	<u>34 829 080</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	580 030 893	528 873 106
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-35 520 073	-28 481 953
	<u>-35 520 073</u>	<u>-28 481 953</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-7 266 121	-7 038 120
	<u>-7 266 121</u>	<u>-7 038 120</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-42 786 194	-35 520 073
 Redovisat värde	537 244 698	493 353 033
 <i>Varav</i>		
Byggnader	300 253 442	307 519 563
Mark	150 827 289	150 827 289
Pågående nyanläggningar	86 163 967	35 006 181
 Taxeringsvärden		
Bostäder	409 000 000	409 000 000
Lokaler	26 600 000	26 600 000
Totalt taxeringsvärde	435 600 000	435 600 000
<i>Varav byggnader</i>	281 800 000	281 800 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	17 519 575	
	17 519 575	
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	17 519 575	-
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-	-
 Redovisat värde	17 519 575	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	396 046	885 615
Summa	396 046	885 615

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	18 611 069	-
Transaktionskonto Swedbank	-	8 527 690
Plusgirokonto Nordea	127 088	39 142 935
Placeringskonto SBAB	-	20 245 500
Företagskonto Danske Bank	-	6 251
Summa	18 738 157	67 922 376

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	162 490 000	101 490 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	91 285 000	143 775 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	253 775 000	245 265 000

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	253 775 000	245 265 000
Summa	253 775 000	245 265 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,59 %	2024-05-22	50 000 000	-	-	50 000 000
Nordea	0,73 %	2025-05-21	50 000 000	-	-	50 000 000
Nordea	0,88 %	2026-05-20	46 265 000	-	2 490 000	43 775 000
Nordea	2,68 %	2023-05-31	49 000 000	-	49 000 000	-
Nordea	4,42 %	2024-05-31	-	49 000 000	-	49 000 000
Nordea	4,52 %	2024-05-17	-	50 000 000	-	50 000 000
Nordea	0,45 %	2023-05-17	50 000 000	-	50 000 000	-
Nordea	4,46 %	2024-11-25	-	11 000 000	-	11 000 000
Summa			245 265 000	110 000 000	101 490 000	253 775 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	452 085	345 030
Upplupna räntekostnader	616 754	227 997
Förutbetalda intäkter	2 557 788	2 253 062
Upplupna revisionsarvoden	35 000	12 573
Upplupna driftskostnader	1 390 113	3 161 162
Summa	5 051 740	5 999 824

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen höjde årsavgifterna med 30 % den 1 januari 2024.

Not 18 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	257 000 000	257 000 000
Summa ställda säkerheter	257 000 000	257 000 000

Underskrifter

Sundbyberg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Magnus Lindgren
Styrelseordförande

Ahmed Idris Habib

Elisabet Gunnarsson

Hanna Shamoun

Kent Molinder

Maradi Kozanashvili

Christian Weijsenburg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.
Allians Revision & Redovisning AB

Per Lindblom
Auktoriserad revisor



Ekonomisk - Bokslut

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Apr 23 2024 10:05AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



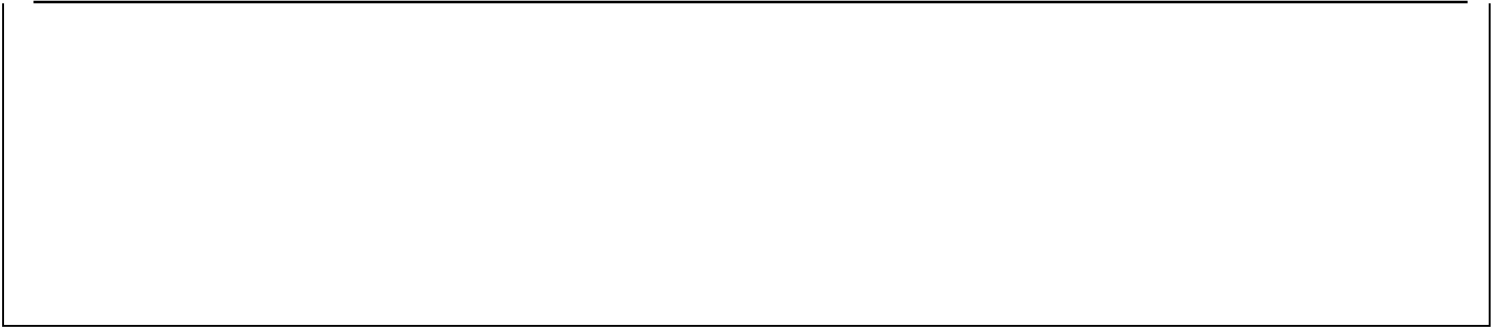
VERIFIKATION









DOKUMENTNUMMER:
66227EB2EA0FE
APR 23 2024 10:05AM

Deltagare

Empty box for participant information.





Apr 19 2024 04:45PM	Sofia Dahm skickade dokumentet till deltagarna
Apr 19 2024 10:33PM	Magnus Lindgren granskade dokumentet:
Apr 19 2024 10:34PM	 MAGNUS LINDGREN signerade dokumentet
Apr 22 2024 08:49PM	Ahmed Idris Habib granskade dokumentet:
Apr 22 2024 09:00PM	 AHMED IDRIS HABIB signerade dokumentet
Apr 21 2024 10:47AM	Liza Gunnarsson granskade dokumentet:
Apr 21 2024 10:48AM	 ELISABET LINNÉA GUNNARSSON signerade dokumentet
Apr 20 2024 12:32PM	Hanna shamoun granskade dokumentet:
Apr 21 2024 01:20PM	 Hanna Shamoun signerade dokumentet
Apr 19 2024 07:39PM	Kent Molinder granskade dokumentet:
Apr 19 2024 07:45PM	 KENT MOLINDER signerade dokumentet
Apr 19 2024 04:53PM	Maradi Kozanashvili granskade dokumentet:
Apr 19 2024 04:55PM	 MARADI KOZANASHVILI signerade dokumentet
Apr 23 2024 09:45AM	Christian Weijsenburg granskade dokumentet:
Apr 23 2024 09:45AM	 Per Allan Christian Weijsenburg signerade dokumentet
Apr 23 2024 10:03AM	Per Lindblom granskade dokumentet:
Apr 23 2024 10:05AM	 PER LINDBLOM signerade dokumentet
Apr 23 2024 10:05AM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fyrtornet 10

Org.nr 769631-7440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyrtornet 10 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av

Allians

REVISION & REDOVISNING

årsredovisningen.

Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fyrtornet 10 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt

Allians

REVISION & REDOVISNING

uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska signatur

Per Lindblom
Auktoriserad revisor


Ekonomisk - Bokslut

Antal sidor: 4
Verifikationsdatum: Apr 23 2024 10:04AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
662275DE1CFBF
APR 23 2024 10:04AM

Deltagare**Registrerade händelser**

Apr 19 2024 03:50PM	Sofia Dahm skickade dokumentet till deltagarna
Apr 19 2024 03:52PM	Per Lindblom granskade dokumentet
Apr 23 2024 10:04AM	 PER LINDBLOM signerade dokumentet
Apr 23 2024 10:04AM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

