

Årsredovisning 2023

Brf Fyrtornet Dalénum

769635-5580



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fyrtornet Dalénum

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Lidingö kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-10-27. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2019-03-19.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2020.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift. För egna lokaler (garage) belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt från och med värdeår.

Mervärdesskatt

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lidingö Stenstorp 1 i Lidingö kommun. Marken innehas med äganderätt. Total boarea är 11 743 kvm och lokalarea 473 kvm (garage). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

Ett styrelserum/gästrum med pentry och wc finns för övernattningsrum som kan hyras av föreningens medlemmar via digitalt bokningssystem.

Föreningen har återvinningsrum för returmaterial och matavfall samt separat cykelrum. Automatiskt system för hushållsavfall med sopsug finns mellan husen.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i Stenstorp GA:1, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggning med delägarförvaltning avseende kvartersgata Prismastigen samt spill- och dagvattenledning m.m..

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende vattenledning till förmån för Lidingö Stad. Föreningens fastighet belastas med servitut avseende allmän gång- och cykeltrafik inom angöringsgränd.

Styrelsens sammansättning

Karin Pongracz Von Szentmiklos	Styrelseledamot, ordförande
Fredrik Ekman	Styrelseledamot (vald extrastämma 231116)
Erik Svensson	Styrelseledamot (utträde 231116)
Thomas Hörnstedt	Styrelseledamot
Marion Sidwall	Styrelseledamot
Elvira Yarashuk	Styrelseledamot
Peter Sjöström	Suppleant
Rigmor Neij	Suppleant (utträde 231216)
Per Nichols	Suppleant (utträde 231216)

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Liselotte Schillén Wenger, sammankallande
Martin Karlsson
Matz Lidén

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

David Walman Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-16. Val till ordinarie styrelseledamot av suppleant Fredrik Ekman.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Avtal med leverantörer

Hysesavtal externt garage	Green Park
Teknisk och ekonomisk förvaltning	JM@Home
V/A, avfallshantering	Lidingö Stad
Elnät	Ellevio
Elavtal	GodEI
Sprinkleranläggning	Sprinklerbolaget
Föreningslån	Stadshypotek
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa Försäkring
Fiber, tv och bredband	Telia Sverige
Anläggningskötare sprinkleranläggning	Wiab
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra Norden
UPS till räddningshiss	Kamic
Hissar	Kone
Vinterväghållning Prismastigen	Svevia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -294.527 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 3.836.244 kr, exkluderar man avskrivningar uppgår resultatet till +3.541.717 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens långfristiga lån

Extra amortering av ett av fastighetslån gjordes då föreningens likviditet var god. Under räkenskapsåret amorterades 4.140.000 kronor, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Villkorsändring av ett fastighetslån gjordes i mars 2023. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 11 till balansräkningen.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och underhåll.

Avgifter för Telia Triple Play, varmvatten och parkering har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Äganderätten och därmed föreningens hyresavtal av det externa garaget Maskinverkstaden övergick från JM AB till Green Park Aga 4 AB i oktober 2023.

Föreningen övertog från JM AB under hösten 2023 underhålls- och skötselansvar för gemensamhetsanläggningen avseende kvartersgata Prismastigen tillsammans med grannföreningen Brf Kajtorget Dalénum. Upphandling av vinterväghållning genomfördes i samband med övertagande av gemenensamhetanläggningen.

Övriga uppgifter

Omfattande garantiarbeten slutfördes av JM AB i högdelen, Fyrtornet, för att erhålla en teknisk förbättrad lösning för varmvattnet.

Årligt återkommande systematiskt brandskyddsarbete för föreningen påbörjades i slutet av 2023 inkluderande revisionsbesiktning av brandlarm, räddningshiss och sprinkleranläggning i Fyrtornet.

Markbesiktning genomförd kring planteringar vid Prismastigen 6 och mellan huskropparna.

Föreningen ansökte om och beviljades statligt elstöd.

Övrig verksamhetsinformation

På föreningens fastighet med adress Prismastigen 2-6 finns två flerbostadshus i 8 respektive 22 våningar, Parkhuset respektive Fyrtornet. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgift för varmvatten debiteras medlemmarna kvartalsvis efter individuell mätning och förbrukning. Årsavgift gällande Telia Triple Play för tv, ip-telefoni och bredband debiteras medlemmarna månatligen med ett obligatoriskt tillägg.

Föreningen disponerar över 131 parkeringsplatser. I garaget under Parkhuset finns 16 bilplatser med laddstolpe. I det externt hyrda intilliggande garaget Maskinverkstaden har föreningen totalt 108 platser, varav 84 bilplatser, 20 bilplatser med laddstolpe samt fyra mc-platser. På Prismastigen har föreningen sju platser för kantstensparkering som hyrs av medlemmar.

Föreningens hus omfattas av byggfelsgaranti från JM AB under fem år från slutbesiktningen 2020. Kostnad för hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 207 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 204 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 207 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 204 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 augusti 2019.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 993 336	10 587 038	5 253 269
Resultat efter fin. poster	-294 527	-42 344	966 177
Soliditet (%)	88	88	88
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	752	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 296	10 649	10 930
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 898	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	290	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	142	-	-
Räntekänslighet (%)	13,70	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 181 124 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Inför 2024 väntades ökade driftskostnader och högre genomsnittlig räntenivå. Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-01-01 för lägenheterna med 5%. Även avgifter för varmvatten och föreningens parkeringsavgifter justerades från årsskiftet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	512 179 000	-	-	512 179 000
Upplåtelseavgifter	427 021 000	-	-	427 021 000
Fond, yttre underhåll	267 837	-	352 290	620 127
Balanserat resultat	698 340	-42 344	-352 290	303 706
Årets resultat	-42 344	42 344	-294 527	-294 527
Eget kapital	940 123 833	0	-294 527	939 829 306

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	303 706
Årets resultat	-294 527
Totalt	9 179

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	352 290
Balanseras i ny räkning	-343 111
	9 179

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 993 336	10 587 039
Rörelseintäkter	3	151 410	0
Summa rörelseintäkter		11 144 746	10 587 039
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 557 052	-3 475 198
Övriga externa kostnader	5	-2 252 574	-2 039 346
Personalkostnader	6	-225 911	-181 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 836 244	-3 836 244
Summa rörelsekostnader		-9 871 781	-9 532 041
RÖRELSERESULTAT		1 272 966	1 054 997
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 526	951
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 592 019	-1 098 292
Summa finansiella poster		-1 567 493	-1 097 341
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-294 527	-42 344
ÅRETS RESULTAT		-294 527	-42 344

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7, 14	1 059 599 390	1 063 435 634
Pågående projekt	8	100 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 059 699 390	1 063 435 634
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 059 699 390	1 063 435 634
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 568	63 878
Övriga fordringar	9	1 133 315	3 184 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	870 998	211 919
Summa kortfristiga fordringar		2 029 881	3 460 074
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 513 444	0
Summa kassa och bank		1 513 444	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 543 325	3 460 074
SUMMA TILLGÅNGAR		1 063 242 715	1 066 895 708

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		939 200 000	939 200 000
Fond för yttre underhåll		620 127	267 837
Summa bundet eget kapital		939 820 127	939 467 837
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		303 706	698 340
Årets resultat		-294 527	-42 344
Summa fritt eget kapital		9 179	655 996
SUMMA EGET KAPITAL		939 829 306	940 123 833
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 14	92 930 000	97 400 000
Summa långfristiga skulder		92 930 000	97 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 14	27 975 536	27 650 483
Leverantörsskulder		502 888	253 511
Skatteskulder		62 960	62 180
Övriga kortfristiga skulder	12	8 179	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 933 846	1 405 701
Summa kortfristiga skulder		30 483 409	29 371 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 063 242 715	1 066 895 708

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 272 966	1 054 997
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 836 244	3 836 244
	5 109 210	4 891 241
Erhållen ränta	24 526	951
Erlagd ränta	-1 592 018	-1 098 292
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 541 718	3 793 900
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-779 400	999 250
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	781 534	-1 166 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 543 852	3 626 706
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-100 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-100 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-4 140 000	-3 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 140 000	-3 300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-696 148	326 706
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 183 028	2 856 322
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 486 879	3 183 028

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fyrtornet Dalénum har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för Telia Triple Play, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad: 120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	8 305 943	7 911 387
Övriga intäkter	20 005	32 383
Hysesintäkter parkering	2 106 189	2 104 189
Intäkter internet	340 560	340 560
Intäkt varmvatten	181 783	179 340
Övernattnings-/gästlägenhet	33 600	14 350
Andrahandsuthyrning	5 256	4 830
Summa	10 993 336	10 587 039

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Erhållna statliga bidrag elstöd	125 833	0
Övriga rörelseintäkter	25 577	0
Summa	151 410	0

NOT 4, DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 813	46 820
Städ utöver avtal	3 581	10 279
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	494 876	477 376
Besiktningkostnader	6 901	0
Serviceavtal	74 729	116 521
Brandskydd	312 424	132 803
Yttre skötsel	7 074	0
Vinterunderhåll	51 130	13 301
Entrémattor	31 052	31 932
Löpande reparation och underhåll	99 875	54 703
Elavgifter	470 634	689 058
Värme	1 049 188	946 968
Vatten	220 559	235 896
Avfall	216 832	219 971
Fastighetsförsäkringar	130 178	72 095
Självrisk	0	9 500
Digitala tjänster	351 556	386 496
Beräknad fastighetsskatt	31 650	31 480
Summa	3 557 052	3 475 198

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Hyra, parkering/garage/bil	2 022 826	1 779 486
Förbrukningsinventarier och material	13 363	65 658
Övriga externa kostnader	4 372	4 679
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	56	-23
Revisionsarvoden	29 375	28 125
Möteskostnad	26 074	12 477
Övriga förvaltningskostnader	2 094	0
Ekonomisk förvaltning	142 842	137 625
Extradebitering Ekonomisk förvaltning	5 877	6 126
Bankkostnader	5 695	5 193
Summa	2 252 574	2 039 346

NOT 6, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	171 900	148 162
Sociala avgifter	54 011	33 091
Summa	225 911	181 253

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 069 190 000	1 069 190 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 069 190 000	1 069 190 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 754 366	-1 918 122
Årets avskrivning	-3 836 244	-3 836 244
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 590 610	-5 754 366
Utgående restvärde enligt plan	1 059 599 390	1 063 435 634
Taxeringsvärden byggnader	348 148 000	348 148 000
Taxeringsvärden mark	173 000 000	173 000 000
	521 148 000	521 148 000
Bokfört värde byggnader	450 758 476	454 594 720
Bokfört värde mark	608 840 914	608 840 914
	1 059 599 390	1 063 435 634

NOT 8, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	100 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100 000	0

NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	158 953	1 249
Övriga fordringar	927	0
Klientmedelskonto	973 435	3 183 028
Summa	1 133 315	3 184 277

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 338	91 694
Försäkringspremier	154 061	6 098
Digitala tjänster	89 204	84 600
Upplupen intäkt varmvatten	30 187	29 527
Förutbet kostn garagehyra	538 666	0
Upplupna inkomsträntor	8 542	0
Summa	870 998	211 919

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2023-03-30	0,55 %	0	25 010 000
Stadshypotek	2024-03-30	0,66 %	24 680 000	25 010 000
Stadshypotek	2025-03-30	0,80 %	24 845 000	25 010 000
Stadshypotek	2026-03-30	0,94 %	24 845 000	25 010 000
Stadshypotek	2029-03-30	1,37 %	24 845 000	25 010 000
Stadshypotek	2028-03-30	3,59 %	21 695 000	0
Summa			120 910 000	125 050 000
Varav kortfristig del			27 980 000	27 650 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 110 910 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 12, ÖVRIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto moms	1 266	0
Vidarefakturering	6 913	0
Summa	8 179	0

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	34 371	51 255
Uppl kostn fast skötsel	4 287	0
Värme	165 716	162 547
Räntekostnader	27 148	27 511
Uppl kostn vatten	21 115	21 394
Styrelsearvode	99 712	85 312
Uppl kostn garage	505 706	0
Uppl kostn renhållningsavg	14 966	18 406
Bankkostnader	1 722	0
Sociala avgifter	45 249	26 805
Förutbetalda avgifter/hyror	988 854	987 471
Revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	1 933 846	1 405 701

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	130 000 000	130 000 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Villkorsändring av ett fastighetslån gjordes i mars 2024, med ny förfallodag mars 2027 till en ränta om 3,48%.

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Karin Pongracz Von Szentmiklos
Styrelseledamot, ordförande

Fredrik Ekman
Styrelseledamot (vald extrastämma 231116)

Thomas Hörnstedt
Styrelseledamot

Marion Sidwall
Styrelseledamot

Elvira Yarashuk
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 11:09

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 15.05.2024 20:23

DOCUMENT ID:

rJ7pTOzmC

ENVELOPE ID:

HkMapOMXC-rJ7pTOzmC

DOCUMENT NAME:

Brf Fyrtornet Dalénum Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN PONGRACZ VON SZENTMIK LOS O O karin.von-pongracz@telia.com	Signed Authenticated	15.05.2024 21:19 15.05.2024 20:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.244.73
2. Fredrik Ekman fredrik.ekman01@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 22:02 15.05.2024 21:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.101.124
3. Thomas Hörnstedt thornstedt@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 08:35 16.05.2024 08:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.101.109
4. MARION SIDWALL marion@ownit.name	Signed Authenticated	16.05.2024 09:50 16.05.2024 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.154.112
5. ELVIRA YARASHUK elvira.yarashuk@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 10:13 16.05.2024 10:12	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.167.146
6. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	16.05.2024 11:09 16.05.2024 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.16.49

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fyrtornet Dalénum
769635-5580**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyrtornet Dalénum för år 2023.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fyrtornet Dalénum för år 2023.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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



2024-05-16

Rävisor AB
David Walman
Revisor