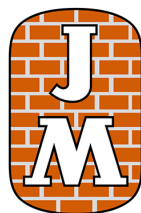


Årsredovisning 2024

Brf Fyrtornet Dalénum

769635-5580



@home



Hkm6CaK-ee-SJ4TRpFbgg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fyrtornet Dalénum

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Medlemsinformation	s. 5
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under 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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-20 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Föreningens skattemässiga status

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

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.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten samt förbrukning av el vid gemensam laddstolpe.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stenstorp 1 i Lidingö kommun. Marken innehas med äganderätt. Total boarea är 11 743 m² och lokalarea 473 m² (garage). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Egen hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

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/gästlägenhet med pentry och wc finns för övernattnings som kan hyras av föreningens medlemmar via digitalt bokningssystem.

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

Gemensamhetsanläggning

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

Gemensamhetsanläggning med delägarförvaltning avseende kvartersgata Prismastigen samt spill- och dagvattenledning m.m.

Väsentliga servitut

På 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	Ordförande
Fredrik Ekman	Styrelseledamot
Marion Sidwall	Styrelseledamot
Thomas Hörnstedt	Styrelseledamot
Elvira Yarashuk	Styrelseledamot
Peter Sjöström	Suppleant
Karin Kielland Evensen	Suppleant
Marianne Karlén	Suppleant
Agneta Munther	Suppleant

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

Valberedning

Martin Karlsson (sammanställande), Liselotte Schillén Wenger samt Torsten Timmerman.

Firmateckning

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

Revisorer

Anders Von Scheele Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Avtal med leverantörer

Anläggningsskötare sprinkleranläggning	Wahlings Installationsservice (WIAB) AB
Elavtal	Godel I Sverige AB
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa Försäkring
Fiber, tv och bredband	Telia Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Fastighetslån	Stadshypotek AB
Hissar service	Kone AB
Hyresavtal externt garage	Green Park Aga 4 AB
Sprinkleranläggning	Sprinklerbolaget Stockholm AB
Systematiskt brandskyddsarbete, SBA	Brandsäkra Norden AB
Teknisk och ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
UPS till räddningshiss och fläkt m.m	KAMIC Installation AB
V/A, avfallshantering	Lidingö Stad
Vinterväghållning Prismastigen	Svevia AB, Habitek Utemiljö AB
Returmaterial, återvinning	Prezero Recycling AB

Förändringar i avtal

Föreningen har upphandlat ny fastighetsskötsel och teknisk förvaltare, Wahlings Installationsservice AB (WIAB). Uppdraget påbörjas efter verksamhetsåret i februari 2025. I samband med övertagandet av fastighetsskötseln fortsätter WIAB med pågående uppdrag kring löpande veckokontroller av sprinklersystemet i Fyrtornet.

Upphandling av vinterväghållning av Prismastigen GA, samt snöskottning av entréer och övrig ytor runt fastigheten, samt upphandling av avtal för städentreprenad av gemensamma utrymmen, entréer m.m har även genomförts i samband med upphandling av fastighetsskötseln.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets bokförda resultat uppgår till - 809 457 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 3 836 244 kr, exkluderas avskrivningar uppgår resultatet till + 3 026 787 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassaflöde har under verksamhetsåret varit positivt och styrelsen har valt att amortera på fastighetslånen mer än föreningens ekonomiska plan. Föreningens kassahållning och möjlighet till finansiering bedöms som god inför framtida åtaganden på fastigheten.

Verksamhetsåret har inneburit högre räntekostnader efter villkorsändring av äldre fastighetslån. Taxebundna kostnader för fjärrvärme och kommunala avgifter för vatten/avlopp har ökat väsentligt och dessa kostnader väntas fortsätta öka under kommande år.

Styrelsen beslutade att höja lägenhetsavgifterna med 5% inför 2024, samt justera avgifter för parkering och varmvatten.

Övriga uppgifter

På föreningens fastighet med adress Prismastigen 2-6 finns två flerbostadshus i 8 respektive 22 våningar, Parkhuset respektive Fyrtornet. Samtliga 129 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avgift för varmvatten debiteras medlemmarna kvartalsvis efter individuell mätning och förbrukning. Avgift 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 laddbox. I det externt hyrda intilliggande garaget Maskinverkstaden har föreningen totalt 108 platser, varav 84 bilplatser, 20 bilplatser med laddbox samt fyra mc-platser. På Prismastigen har föreningen sju platser för kantstensparkering som hyrs av medlemmar. Gemensam laddstolpe för elfordon finns på Prismastigen med individuell mätning och debitering.

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

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, Sveriges största organisation för bostadsrättsföreningar, vilket bland annat innebär möjlighet till styrelserådgivning och medlemstidning till alla bostadsrättshavare.

Information kring föreningen, skötselregler och allmänna frågor runt boendet finns på föreningens hemsida med inloggning för medlemmar. Föreningens styrelse kommunicerar via nyhetsbrev löpande minst en gång i månaden, oftast i samband med att ordinarie styrelsemöte har ägt rum. Utöver nyhetsbrevet delas information ut till medlemmarna i samband med kallelsen till föreningsstämman. Styrelsen informerar också via digitala anslagstavlor i entréerna.

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under verksamhetsåret arbetat med att bevaka föreningens intressen runt garantiåtaganden i byggentreprenaden.

Obligatorisk ventilationskontroll i Fyrtornet påvisade behov av rengöring av tilluftskanaler, vilket hanterades som garantiåtgärd av JM AB. Årlig revisionsbesiktning av brandlarm, stigarledningar och sprinkleranläggning slutfördes med godkänt resultat, samt partiellt utbyte av batteripaket till UPS för räddningshissen i Fyrtornet efter kompletterande garantiåtaganden av JM AB.

Föreningen har investerat i egen laddstolpe för elfordon på Prismastigen med tillhörande process för automatisk debitering av medlemmar. Uppgradering till 4G har genomförts av larmsändare till brandlarm samt till nödtelefonerna i hissarna, då det äldre 2G nätet avses släckas ner kommande år.

Målningsarbeten har genomförts i entréerna på Prismastigen 2 och 4, samt av hissdörrar på Prismastigen 6.

Ett flertal kvällsmingel har anordnats under året på närliggande restaurang, vilket har varit uppskattat. Initiativ har också tagits för att skapa en trädgårdsgrupp för att sköta om föreningens rabatter och gröna ytor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 204 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 206 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 633 594	10 993 336	10 587 038	5 253 269
Resultat efter fin. poster	-809 457	-294 527	-42 344	966 177
Soliditet (%)	89	88	88	88
Yttre fond	972 417	620 127	267 837	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	790	752	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,5	79,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 126	10 296	10 649	10 930
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 734	9 897	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	248	290	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	147	142	-	-
Räntekänslighet (%)	12,82	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 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning).

Sammantaget görs bedömningen att föreningen inte kommer ha några problem med att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	512 179 000	-	-	512 179 000
Upplåtelseavgifter	427 021 000	-	-	427 021 000
Fond, yttre underhåll	620 127	-	352 290	972 417
Balanserat resultat	303 706	-294 527	-352 290	-343 111
Årets resultat	-294 527	294 527	-809 457	-809 457
Eget kapital	939 829 306	0	-809 457	939 019 849

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-343 111
Årets resultat	-809 457
Totalt	-1 152 568

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	352 290
Balanseras i ny räkning	-1 504 858
	-1 152 568

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 633 594	10 993 336
Övriga rörelseintäkter	3	35 221	151 410
Summa rörelseintäkter		11 668 815	11 144 746
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 882 351	-3 557 052
Övriga externa kostnader	5	-2 417 086	-2 252 574
Personalkostnader	6	-188 927	-225 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 836 244	-3 836 244
Summa rörelsekostnader		-10 324 608	-9 871 781
RÖRELSERESULTAT		1 344 208	1 272 966
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 811	24 526
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 209 476	-1 592 019
Summa finansiella poster		-2 153 665	-1 567 493
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-809 457	-294 527
ÅRETS RESULTAT		-809 457	-294 527

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7, 14	1 055 763 146	1 059 599 390
Pågående projekt	8	177 382	100 000
Summa materiella anläggningstillgångar		1 055 940 528	1 059 699 390
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 055 940 528	1 059 699 390
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 703	25 568
Övriga fordringar	9	1 262 139	1 133 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	906 746	870 998
Summa kortfristiga fordringar		2 192 588	2 029 881
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 043 593	1 513 444
Summa kassa och bank		2 043 593	1 513 444
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 236 181	3 543 325
SUMMA TILLGÅNGAR		1 060 176 709	1 063 242 715

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		939 200 000	939 200 000
Fond för yttre underhåll		972 417	620 127
Summa bundet eget kapital		940 172 417	939 820 127
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-343 111	303 706
Årets resultat		-809 457	-294 527
Summa fritt eget kapital		-1 152 568	9 179
SUMMA EGET KAPITAL		939 019 849	939 829 306
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 14	92 065 000	92 930 000
Summa långfristiga skulder		92 065 000	92 930 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 14	26 845 000	27 975 536
Leverantörsskulder		724 060	502 888
Skatteskulder		62 960	62 960
Övriga kortfristiga skulder	12	299	8 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 459 541	1 933 846
Summa kortfristiga skulder		29 091 860	30 483 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 060 176 709	1 063 242 715

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 344 208	1 272 966
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 836 244	3 836 244
Övrigt	100 000	0
	5 280 452	5 109 210
Erhållen ränta	55 811	24 526
Erlagd ränta	-2 209 476	-1 592 018
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 126 787	3 541 718
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	77 872	-779 400
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-256 549	781 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 948 109	3 543 852
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-177 382	-100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-177 382	-100 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 000 000	-4 140 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-4 140 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	770 727	-696 148
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 486 879	3 183 028
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 257 607	2 486 879

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 tidigare räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.
I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 722 524	8 305 943
Hysesintäkter parkering	2 298 318	2 106 189
Intäkter internet	340 560	340 560
Intäkt varmvatten	221 564	181 783
Övernattnings-/gästlägenhet	24 850	33 600
Övriga intäkter	18 570	20 005
Andrahandsuthyrning	7 208	5 256
Summa	11 633 594	10 993 336

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter	35 221	25 577
Erhållna statliga bidrag, elstöd	0	125 833
Summa	35 221	151 410

NOT 4, DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	4 813
Städning	15 106	3 581
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	470 710	494 876
Teknisk fastighetsförvaltning utöver avtal	8 228	0
Besiktning och service	0	6 901
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	47 500	0
Serviceavtal	59 404	74 729
Brandskydd	363 528	312 424
Yttre skötsel	21 446	7 074
Vinterunderhåll	76 042	51 130
Mattservice	34 596	31 052
Löpande reparation och underhåll	204 006	99 875
Elavgifter	397 971	470 634
Fjärrvärme	1 152 513	1 049 188
Vatten	249 515	220 559
Avfallshantering	235 434	216 832
Fastighetsförsäkringar	142 163	130 178
Digitala tjänster	34 309	13 156
Bredband, TV och telefoni	338 400	338 400
Beräknad fastighetsskatt	31 480	31 650
Summa	3 882 351	3 557 052

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Hyra parkering/garage/bil	2 154 664	2 022 826
Förbrukningsinventarier och material	2 638	13 363
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	56
Revisionsarvoden	20 425	29 375
Möteskostnad	12 554	26 074
Övriga förvaltningskostnader	2 877	2 094
Ekonomisk förvaltning	146 748	142 842
Extradebitering Ekonomisk förvaltning	6 747	5 877
Bankkostnader	1 875	5 695
Övriga externa kostnader	68 558	4 372
Summa	2 417 086	2 252 574

NOT 6, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	160 388	171 900
Sociala avgifter	28 539	54 011
Summa	188 927	225 911

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
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	-9 590 610	-5 754 366
Årets avskrivning	-3 836 244	-3 836 244
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 426 854	-9 590 610
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 055 763 146	1 059 599 390
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>608 840 914</i>	<i>608 840 914</i>
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	446 922 232	454 594 720
Bokfört värde mark	608 840 914	608 840 914
	1 055 763 146	1 059 599 390

NOT 8, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 000	0
Omklassificeringar	-100 000	0
Årets inköp	177 382	100 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	177 382	100 000

Avser pågående installation av laddstolpe utomhus

NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	35 368	158 953
Momsfordran	4 829	0
Övriga fordringar	7 928	927
Klientmedelskonto	1 214 014	973 435
Summa	1 262 139	1 133 315

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 414	50 338
Försäkringspremier	161 812	154 061
Förutbet digitala tjänster	2 448	4 604
Upplupen intäkt vatten	41 802	30 187
Förutbet renhållningsavg	25 564	0
Förutbet bredband	84 600	84 600
Förutbet kostn garagehyra	547 147	538 666
Upplupna inkomsträntor	7 959	8 542
Summa	906 746	870 998

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-30	0,80 %	24 845 000	24 845 000
Stadshypotek	2026-03-30	0,94 %	24 845 000	24 845 000
Stadshypotek	2027-03-30	3,48 %	24 680 000	24 680 000
Stadshypotek	2028-03-30	3,59 %	19 695 000	21 695 000
Stadshypotek	2029-03-30	1,37 %	24 845 000	24 845 000
Summa			118 910 000	120 910 000
Varav kortfristig del			26 845 000	27 980 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 108 910 000 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 KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Utläggsskulder	299	0
Redovisningskonto moms	0	1 266
Vidarefakturerering	0	6 913
Summa	299	8 179

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn fast skötsel	0	4 287
Uppl kostn el	34 847	34 371
Uppl kostn fjärrvärme	147 723	165 716
Uppl kostn räntor	143 144	27 148
Uppl kostn vatten	7 319	21 115
Uppl kostn styrelsearvode	88 200	99 712
Uppl kostn garage	0	505 706
Uppl kostn renhållningsavg	0	14 966
Upplupna bankkostnader	0	1 722
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 712	45 249
Förutbetalda avgifter/hyror	986 596	988 854
Beräkn arvode revision	24 000	25 000
Summa	1 459 541	1 933 846

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	130 000 000	130 000 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att höja lägenhetsavgifterna med 5% inför 2025, samt justera medlemsavgifter för parkering och varmvatten.

Villkorsändring av ett fastighetslån gjordes i mars 2025, med ny förfallodag mars 2030 till en ränta om 3,25%.

Underskrifter

Lidingö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Karin Pongracz Von Szentmiklos
Ordförande

Fredrik Ekman
Styrelseledamot

Marion Sidwall
Styrelseledamot

Thomas Hörnstedt
Styrelseledamot

Elvira Yarashuk
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Rävisor AB
Anders Von Scheele
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 14:52

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 20.05.2025 11:43

DOCUMENT ID:

SJ4TRpFbgg

ENVELOPE ID:

Hkm6CaK-ee-SJ4TRpFbgg

DOCUMENT NAME:

Brf Fyrtorent Dalénum Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

78b626c9d6a27e991b17af199d005310b67c9e24aad38
7ce83bc205b9e58ce32a281d6ab15dfa675f91341593bb
d42b3bd5c0f4835c4a6ab2b3f8d0b7f27e7ea

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN PONGRACZ VON S ZENTMIKLOS O O karin.von-pongracz@telia.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 12:24 20.05.2025 12:20	eID Low	Swedish BankID IP: 194.23.70.98
2. Fredrik Ekman fredrik.ekman01@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 12:31 20.05.2025 12:26	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.64.58
3. MARION SIDWALL marion@ownit.name	 Signed Authenticated	20.05.2025 12:44 20.05.2025 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.136.140
4. Thomas Hörnstedt thornstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 13:22 20.05.2025 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.101.109
5. ELVIRA YARASHUK elvira.yarashuk@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 13:54 20.05.2025 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.249.117
6. ANDERS VON SCHÉELE info@ravisor.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 14:52 20.05.2025 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.218.138

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 **Brf Fyrtornet Dalénum** för år 2024.

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 våra 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 2024-12-31 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 **Brf Fyrtornet Dalénum** för år 2024.

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.

Den dag som framgår av min digitala underskrift

Anders von Scheele
Revisor
Rävisor AB

Verifikat

Transaktion 09222115557547275361

Dokument

Rävisor - RB Fyrtornet Dalenum

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-20 15:05:08 CEST (+0200) av Anders von Scheele (AvS1)

Färdigställt 2025-05-20 15:06:02 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)

anders@ramshammar.se

Signerare

Anders von Scheele (AvS2)

Personnummer 197504050290

info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS VON SCHÉELE"

Signerade 2025-05-20 15:06:02 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

