

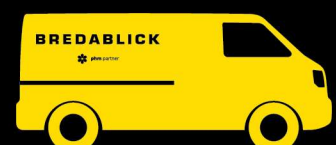
Bostadsrättsföreningen

Fyrtornet 10

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Fyrtornet 10

Org.nr: 769631-7440

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fyrtornet 10, 769631-7440, med säte i Sundbyberg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens 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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Magnus Lindgren
Ledamot	Abbe Karakus
Ledamot	Ahmed Habib
Ledamot	Elisabet Gunnarsson
Ledamot	Kent Molinder
Ledamot	Kovan Alshawish
Ledamot	Christian Weijsenburg
Suppleant	Grazyna Ärlig
Suppleant	Mohamad Daoud
Suppleant	Patrik Hagnazarian

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2026
2025
2026
Utträde 2024
2026
2025
2025
2025
2025

Revisorer

Auktoriserad revisor	Per Lindblom
	Allians Revision & Redovisning AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Pia Blomberg, Yvonne Enman, Heve Hatam Joma Salih.

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 kommun med därpå uppförda byggnader med 344 lägenheter och 48 lokaler. Byggnaderna är uppförd 1972. Fastighetens adress är Bergshöjden 4-66.

Föreningen upplåter 256 lägenheter samt 88 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:	25 387	kvm
- varav bostadsrättsarea:	18 712	kvm
- varav hyresrättsarea:	6 675	kvm
Total lokalarea:	2 323	kvm
Total garagearea:	3 840	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-08-16.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Bredband	Sundbyberg Bredband AB
Städning	Bredablick Förvaltning AB
Avfallshantering	PreZero Recycling AB
Elavtal avseende volym	Bixia AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Serviceavtal hissar	Trygga Hiss i Stockholm AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 3 566 071 kr (3 370 438 kr 2023) och planerat underhåll för 452 331 kr (2 102 839 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-09-13 av Riksbyggen. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 171 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvara 69 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-04. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 17 överlåtelser).

Under året har 6 upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 5 st (antal 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 295 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 306 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 30%.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV .



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	30 435	28 008	24 912	24 329
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 5 973	- 6 993	- 6 475	- 7 396
Förändring av underhållsfond, tkr	1 719	68	-182	944
Resultat efter fondförändringar, tkr	-8 677	-7 061	-6 293	-8 340
Sparande kr/kvm	32	61	92	50
Soliditet, (%)	51	54	55	55
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	964	731	668	601
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	59	48	48	44
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	964	731	668	601
Lokalhyra kr/kvm	928	984	953	915
Bostadshyra kr/kvm	1 152	1 212	1 133	1 151
Driftkostnad kr/kvm	500	509	402	389
Energikostnad kr/kvm	277	279	267	233
Ränta kr/kvm	219	141	71	119
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	69	69	69	69
Skuldsättning kr/kvm	9 132	8 043	7 758	7 837
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	15 397	13 733	13 688	14 009
Räntekänslighet (%)	16	19	20	23
Snittränta, (%)	2.4	1.76	0.91	1.52

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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 räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	351 688 112	830 490	- 37 060 544	- 6 993 228
Disposition enligt föreningsstämma			-6 993 228	6 993 228
Avsättning till underhållsfond		2 171 000	-2 171 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-452 331	452 331	
Balanseras i ny räkning				
Upplåtelseavgifter	9 489 685			
Årets resultat				- 5 972 557
Vid årets slut	361 177 797	2 549 159	- 45 772 441	- 5 972 557

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 44 053 772
Årets resultat före fondförändring	- 5 972 557
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 2 171 000
Anspråktagande av underhållsfond	452 331
Summa över/underskott	- 51 744 998

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 51 744 998
Totalt	- 51 744 998

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

30 018 192

26 063 875

Övriga rörelseintäkter

3

416 588

1 944 161

Summa rörelseintäkter

30 434 780

28 008 036

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-3 566 071

-3 370 438

Planerat underhåll

5

-452 331

-2 102 839

Driftskostnader

6

-15 787 762

-16 059 787

Övriga kostnader

7

-1 797 793

-1 571 077

Personalkostnader

8

-515 581

-592 568

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-7 506 966

-7 266 121

Summa rörelsekostnader

-29 626 504

-30 962 830

RÖRELSERESULTAT

808 276

-2 954 794

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

136 966

424 007

Räntekostnader

-6 917 799

-4 462 441

Summa finansiella poster

-6 780 833

-4 038 434

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-5 972 557

-6 993 228

RESULTAT FÖRE SKATT

-5 972 557

-6 993 228

ÅRETS RESULTAT

-5 972 557

-6 993 228



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	443 576 544	451 080 731
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	136 409 094	86 163 967
Inventarier, maskiner och installationer	12	17 627 971	17 519 575
Summa materiella anläggningstillgångar		597 613 609	554 764 273
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		597 613 609	554 764 273
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 183 365	1 123 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	824 662	396 047
Kundfordringar		607 409	801 679
Summa kortfristiga fordringar		2 615 436	2 320 909
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	10 763 983	18 738 156
Summa kassa och bank		10 763 983	18 738 156
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 379 419	21 059 065
SUMMA TILLGÅNGAR		610 993 028	575 823 338



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		361 177 797	351 688 112
Underhållsfond		2 549 159	830 490
Summa bundet eget kapital		363 726 956	352 518 602
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-45 772 441	-37 060 544
Årets resultat		-5 972 557	-6 993 228
Summa fritt eget kapital		-51 744 998	-44 053 772
SUMMA EGET KAPITAL		311 981 958	308 464 830
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	138 795 000	91 285 000
Summa långfristiga skulder		138 795 000	91 285 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		138 795 000	91 285 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	149 315 000	162 490 000
Förskott från kunder		1 000	1 000
Leverantörsskulder		6 557 166	8 025 168
Skatteskulder		64 530	50 426
Övriga skulder		255 467	455 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 022 907	5 051 740
Summa kortfristiga skulder		160 216 070	176 073 508
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		160 216 070	176 073 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		610 993 028	575 823 338



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	808 276	-2 954 794
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	7 506 966	7 266 121
Summa	8 315 242	4 311 327
Erhållen ränta	136 966	424 007
Erlagd ränta	-6 917 799	-4 462 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 534 409	272 893
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-294 528	-741 407
Förändring av rörelseskulder	-2 682 439	4 376 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 442 558	3 908 223
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-49 370 552	-68 677 361
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-49 370 552	-68 677 361
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtna lägenheter	9 489 685	7 074 919
Upptagna lån	36 935 000	110 000 000
Amortering av låneskulder	-2 600 000	-101 490 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	43 824 685	15 584 919
Årets kassaflöde	-6 988 425	-49 184 219
Likvida medel vid årets början	18 738 157	67 922 376
Likvida medel vid årets slut	10 763 982	18 738 157



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	18 045 139	13 512 053
Hyror bostäder	7 654 399	8 376 532
Hyror lokaler	2 156 289	2 288 370
Hyror p-platser/garage	1 840 257	1 699 249
Övriga objekt	322 108	187 671
Totalt årsavgifter och hyror	30 018 192	26 063 875

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	16 479	2 074
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	32 992	32 030
Vatten och energi	6 000	3 500
Debiterad fastighetsskatt	81 492	82 131
Debiterade tillval	32 895	52 465
Överlåtelseavgifter	16 476	21 796
Övriga intäkter	230 254	1 750 165
Totalt övriga rörelseintäkter	416 588	1 944 161

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 131 567 kr i form av utbetalningar från tidigare förvaltare.



Not 4. Reparationer

	2024	2023
Huskropp	45 295	432 929
Reparation hiss	637 039	285 791
Armaturer, gemensamma utrymmen	115 919	36 736
Reparation bostäder	41 940	122 648
Reparation lokaler	37 537	12 342
P-platser/garage	4 143	27 632
Övriga installationer	73 776	30 621
Reparation markytor	0	5 566
Klottersanering	10 346	3 823
Skadedjur	0	2 494
Vattenskador	1 958 244	841 664
Övrigt	0	41 667
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	131 038	47 279
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	168 909	301 196
Övrigt, gemensamma utrymmen	58 250	124 545
VA & sanitet, installationer	157 588	272 250
Värme, installationer	21 270	34 971
Ventilation, installationer	58 471	587 952
El, installationer	46 306	147 784
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	10 548
Totalt reparationer	3 566 071	3 370 438

Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
Armaturer, gemensamma utrymmen	117 774	0
Underhåll lokaler	0	374 850
Övriga installationer	0	530 632
El, installationer	235 125	88 156
Ventilation, installationer	0	856 357
VA & sanitet, installationer	99 433	0
Underhåll markytor	0	252 844
Totalt planerat underhåll	452 331	2 102 839



Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	3 743 686	4 085 180
Uppvärmning	3 708 052	3 842 111
Vatten och avlopp	1 284 862	872 862
Avfallshantering	1 074 573	1 197 464
Teknisk förvaltning	2 715 039	2 772 901
Serviceavtal	141 226	214 162
Besiktningskostnader	214 136	222 016
Systematiskt brandskyddsarbete	22 362	63
Snöröjning	548 782	679 996
Bevakningskostnader	284 007	523 379
Övriga utgifter för köpta tjänster	191 906	1 682
Bredband	246 207	216 894
Kabel-TV	148 746	87 488
Försäkringar	409 057	384 933
Samfälligheter	125 000	0
Förbrukningsmaterial	88 668	131 305
Hyressättningsavgift	14 734	14 734
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	826 720	812 616
Totalt driftskostnader	15 787 762	16 059 787

Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	12 150	0
Förvaltningskostnader	600 017	420 546
Revision	53 183	72 196
Reklam och PR	0	4 190
Tele och post	147 030	278 276
Självrisker vid skada	171 900	0
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	28 578
Jurist- och advokatkostnader	443 557	188 886
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	97 215	131 052
Kontorsmateriel och trycksaker	0	6 156
Bankkostnader	7 408	10 944
IT-tjänster	42 686	41 392
Övriga externa tjänster	219 285	369 411
Övriga externa kostnader	3 362	19 450
Totalt övriga kostnader	1 797 793	1 571 077

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	344 000	424 960
Övriga arvoden	0	469
Sociala kostnader	122 099	126 352
Utbildning	39 156	18 400
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	10 325	19 388
Arvode intern revisor	0	3 000
Totalt personalkostnader	515 581	592 568



Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnader	7 504 187	7 266 121
Inventarier, maskiner och installationer	2 779	0
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	7 506 966	7 266 121

Not 10. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	343 039 636	343 039 636
Mark	150 827 289	150 827 289
Pågående nyanläggningar	86 163 967	35 006 181
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	50 245 127	51 157 786
Utgående anskaffningsvärden	630 276 019	580 030 892
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 42 786 194	- 35 520 073
Årets avskrivning på byggnader	- 7 504 187	- 7 266 121
Utgående avskrivningar	-50 290 381	-42 786 194
Utgående redovisat värde	579 985 638	537 244 698
<i>Varav</i>		
Byggnader	292 749 255	300 253 442
Mark	150 827 289	150 827 289
Pågående nyanläggningar	136 409 094	86 163 967
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	281 800 000	281 800 000
	281 800 000	281 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	409 000 000	409 000 000
Lokaler	26 600 000	26 600 000
	435 600 000	435 600 000

Not 11. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	306 125 000	257 000 000
Summa:	306 125 000	257 000 000

Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	17 519 575	0
Årets anskaffningar	111 175	17 519 575
Utgående anskaffningsvärden	17 630 750	17 519 575
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 2 779	0
Utgående avskrivningar	- 2 779	0
Utgående redovisat värde	17 627 971	17 519 575

Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	824 662	396 047
Summa	824 662	396 047



Not 14. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 625 788	18 611 068
Placeringskonto Nordea	6 660 039	127 088
Avräkningskonto HSB	1 478 156	0
Summa	10 763 983	18 738 156

Not 15. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	149 315 000	162 490 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	138 795 000	91 285 000
Summa	288 110 000	253 775 000

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2025-05-21	0,73 %	50 000 000	50 000 000
Nordea	2027-05-19	3,61 %	50 000 000	50 000 000
Nordea	2026-05-20	0,88 %	41 285 000	43 775 000
Nordea	2025-05-30	2,95 %	49 000 000	49 000 000
Nordea	2027-05-19	3,64 %	50 000 000	50 000 000
Nordea	2025-10-02	3,50 %	10 000 000	0
Nordea	2025-11-27	2,94 %	10 890 000	11 000 000
Nordea	2025-12-19	2,80 %	9 000 000	0
Nordea	2025-06-19	2,99 %	9 975 000	0
Nordea	2025-05-06	3,22 %	7 960 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			288 110 000	253 775 000

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

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	473 797	452 085
Upplupna räntekostnader	783 333	616 754
Förutbetalda intäkter	1 478 157	2 557 787
Upplupna revisionsarvoden	45 000	35 000
Upplupna kostnader	1 242 620	1 390 114
Summa	4 022 907	5 051 740



Underskrifter

Sundbyberg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Magnus Lindgren
Ordförande

Abbe Karakus
Ledamot

Ahmed Habib
Ledamot

Elisabet Gunnarsson
Ledamot

Kovan Alshawish
Ledamot

Christian Weijsenburg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Allians Revision & Redovisning AB
Per Lindblom
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
11.04.2025 15:41

SENT BY OWNER:
Sofia Dahm • 10.04.2025 09:27

DOCUMENT ID:
S1L_gXeBC1I

ENVELOPE ID:
SJ_e7lBryg-S1L_gXeBC1I

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Fyrtornet 10.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ELISABET LINNÉA GUNNARSSON	Signed	10.04.2025 10:29	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.04.2025 10:27	Low	
ABBE KARAKUS	Signed	10.04.2025 15:30	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.04.2025 15:29	Low	
Per Allan Christian Weijsenburg	Signed	10.04.2025 19:07	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.04.2025 19:06	Low	
KOVAN ALSHAWISH	Signed	10.04.2025 19:11	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.04.2025 19:11	Low	
MAGNUS LINDGREN	Signed	10.04.2025 20:52	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.04.2025 20:44	Low	
AHMED IDRIS HABIB	Signed	10.04.2025 20:58	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.04.2025 20:49	Low	
PER LINDBLOM	Signed	11.04.2025 15:41	eID	Swedish BankID
	Authenticated	11.04.2025 15:41	Low	

* 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 10

Org.nr 769631-7440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyrtornet 10 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 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 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 revisionssed 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, förfalskning, 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 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 2024 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 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

Följande handlingar har undertecknats den 11 april 2025



Revisionsberättelse 241231 BRF Fyrtornet

10.pdf

(32311 byte)

SHA-512: ecbbce85d451d63bc79f8f0393c182078baad
8c529cc9fe881a0e8db1947b2bb386e2474a95e21b9581
b4ad677f95ee78a91cf37409cb65551354500cbc03ee3

Underskrifter

2025-04-11 15:52:58 (CET)



Per Lindblom

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

9d267dc3bb4bed533ae6c59ac0cde08e04d89e93bf40ca5cd46f2e34eb36f3061f89b68cc307af6eea16aeb7fff7b1aa52d6e6020f0caa5f7e3c047fd14c0591



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

