

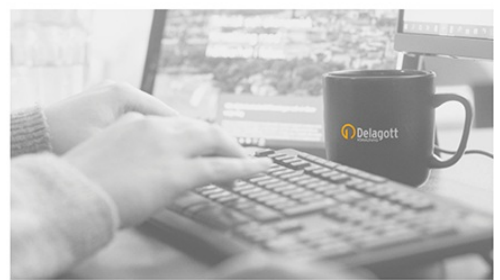
Brf Fyrtornet 6

Org.nr: 702002-9943

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Styrelsen för Brf Fyrtornet 6, organisationsnummer 702002-9943, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder. Föreningen upplåter totalt 12 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt. Föreningen har en god ekonomi.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

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.

Försäkring

Folksam via Söderberg och Partners

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

På stämman deltog 7 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Martin Lundin
Ledamot	Jessica Almqvist
Ledamot	Oskar Hansson
Suppleant	Yashar Koshkar
Suppleant	Hans Lepp

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit två ledamöter i förening

Revisor

Revisor	Jan-Erik Forsberg
	JEF Holding

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Sågargatan 4

Föreningen har en aktiv underhållsplan.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	4	197.1
4 rok	7	766.3
5 rok	1	159
Summa	12	1 122.4

Totalt antal bostadslägenheter: 12

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	2	136

Totalt antal lokaler: 2

Totalyta (m²): 1 258.4

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk Förvaltning

Leverantör

Delagott

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året inleddes med avslut av relining-ärendet. Budget följdes och inga anmärkningsvärda problem med avlopp har noterats under 2024.

Injustering av värmesystemet och byte av radiatorventiler och termostater inleddes.

Inga större oförutsedda reparationer eller driftskostnader.

En lokalhyresgäst sade upp sitt kontrakt. I övrigt inga överlåtelser eller uthyrningar.

Medlemsinformation

17 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 0 överlåtelser skett.

0 medlemmar har utträtt ur föreningen.

0 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 17

12 bostadsrätter

17 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 064	1 006	959	664
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 53	- 243	- 94	- 663
Soliditet ¹ , %	86	85	9	13
Räntekänslighet, %	8	10	6	5
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	65	59	52	72
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	4 609	4 609	2 225	1 828
Energikostnad/kvm totalyta	286	264	215	208
Sparande/kvm totalyta	118	0	48	0
Bostadsrätten, kr				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 167	5 167	2 495	2 049
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	615	531	448	428
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett mindre minusresultat men positivt före avskrivningar. Räntekostnader har varit något högre än väntat. Under året har föreningen dessutom haft kostnader för underhåll på totalt 105 761 kr som kommer att generera lägre värmekostnader och effektivare uppvärmning av fastigheten i framtiden.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings fond	Upplåtelse- avgifter	för yttre underhåll	Fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 967 054	35 658 000	1 154 698		1 152 015	- 3 991 727	- 243 074	35 696 966
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					-11 545	11 545		0
Reservering fond för yttre underhåll					117 171	-117 171		0
Balanseras i ny räkning						-243 074	243 074	0
Årets resultat							-52 914	-52 914
Belopp vid årets utgång	1 967 054	35 658 000	1 154 698		1 257 641	- 4 340 427	- 52 914	35 644 052

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 340 427
Årets resultat	- 52 914
Totalt	- 4 393 341

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	117 171
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 105 761
Balanseras i ny räkning	- 4 404 751
Totalt	- 4 393 341

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 063 979	1 005 759
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 284

Summa rörelseintäkter		1 063 979	1 012 043
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-701 774	-819 935
Administration och förvaltning	5	-74 572	-175 861
Avskrivningar		-90 512	-67 291

Summa rörelsekostnader		-866 858	-1 063 087
-------------------------------	--	-----------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		197 121	-51 044
--	--	----------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 753	4 378
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 788	-196 408

Summa finansiella poster		-250 035	-192 030
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-52 914	-243 074
--	--	----------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-52 914	-243 074
--	--	----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

		-52 914	-243 074
--	--	----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	41 032 899	41 117 107
Inventarier, verktyg och installationer	7	40 140	76 444
Summa materiella anläggningstillgångar		41 073 039	41 193 551
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 073 039	41 193 551
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 388	5 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 260	28 408
Summa kortfristiga fordringar		38 648	34 261
Kassa och bank			
Kassa och bank		571 301	633 765
Summa kassa och bank		571 301	633 765
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		609 949	668 026
SUMMA TILLGÅNGAR		41 682 988	41 861 577

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		3 121 752	3 121 752
Uppskrivningsfond		35 658 000	35 658 000
Fond för yttre underhåll		1 257 641	1 152 015
Summa bundet eget kapital		40 037 393	39 931 767
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 340 427	-3 991 727
Årets resultat		-52 914	-243 074
Summa fritt eget kapital		-4 393 341	-4 234 801
SUMMA EGET KAPITAL		35 644 052	35 696 966
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8 , 9	5 800 000	5 800 000
Leverantörsskulder		147 092	207 660
Skatteskulder		3 050	2 789
Övriga skulder		7 000	7 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		81 794	147 162
Summa kortfristiga skulder		6 038 936	6 164 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 682 988	41 861 577

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	197 121	-51 043
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	90 512	67 291
Summa	287 633	16 247
Erhållen ränta	6 753	4 378
Erlagd ränta	-256 788	-196 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	37 598	-175 783
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	-4 387	-5 023
Minskning av rörelseskulder	-125 675	154 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-92 464	-26 599
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Byggnation	30 000	-2 838 092
Kassaflöde från investeringsverksamheten	30 000	-2 838 092
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nytt lån		3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 000 000
Årets kassaflöde	-62 464	135 309
Likvida medel vid årets början	633 765	493 917
Likvida medel vid årets slut	571 300	633 765

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,44% av anskaffningsvärdet.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100%- aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Nyckeltalsdefinitioner

Administration och förvaltning/kvm totalyta

Årets kostnader för administration och förvaltning fördelat per kvm totalyta.

Operativ drift/kvm totalyta

Årets kostnader för operativ drift fördelat per kvm totalyta.

Reparation, underhåll och förbättringar/kvm totalyta

Årets utgifter för reparation, underhåll och förbättringsåtgärder fördelat per kvm totalyta.

Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta

Årets utrymme för kostnader för reparation och underhåll, givet att självkostnadsprincip tillämpas.

Marknadsvärde/kvm bostadsrättsyta

Genomsnittligt pris per kvm vid årets försäljningar av bostadsrätter i huset.

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	690 307	595 727
Hyresintäkter lokaler	373 671	342 228
Försäkringsersättningar	0	30 931
Övriga intäkter	-1	36 873
Totalt nettoomsättning	1 063 979	1 005 759

I årsavgifterna ingår uppvärmning, vatten, TV basutbud samt skötsel och underhåll av fastigheten.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	0	6 284
Totalt övriga rörelseintäkter	0	6 284

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Fastighetsel	65 294	64 846
Uppvärmning	255 358	232 488
Vatten och avlopp	39 139	31 313
Sophämtning	24 399	21 082
Hiss	9 202	16 819
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	0	3 405
Fastighetsskötsel	22 200	21 406
Fastighetsstäd	41 739	39 916
Matthyra	6 934	6 453
TV	25 352	24 128
Fastighetsförsäkring	39 884	30 171
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	51 510	46 519
Övriga driftkostnader	0	2 708
Reparationer	15 002	49 565
Reparation vattenskada	0	217 570
Underhåll	105 761	11 545
Totalt operativ drift och underhåll	701 774	819 935

Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter	4 240	4 240
Arvode ekonomisk förvaltning	41 784	35 632
Revisionsarvode	12 500	12 500
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	599	9 526
Konsultarvode	8 125	24 188
Bankkostnader	3 547	59 378
Övriga administrativa kostnader	276	398
Övriga kostnader	3 501	29 999
Totalt administration och förvaltning	74 572	175 861

Not 6. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	5 606 481	2 794 564
Inköp	103 428	2 811 917
Försäljningar/utrangeringar	- 133 438	- 0
Utgående anskaffningsvärden	5 576 471	5 606 481
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 147 374	- 115 733
Årets avskrivningar	- 54 208	- 31 641
Utgående avskrivningar	-201 582	-147 374
Ackumulerade uppskrivningar		
Årets uppskrivningar	35 658 000	35 658 000
Utgående uppskrivningar	35 658 000	35 658 000
Utgående redovisat värde	41 032 889	41 117 107
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	16 570 000	16 570 000
Taxeringsvärde mark	35 934 000	35 934 000
	52 504 000	52 504 000
Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	416 603	390 428
Inköp	0	26 175
Utgående anskaffningsvärden	416 603	416 603
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 340 159	- 304 509
Årets avskrivningar	- 36 304	- 35 650
Utgående avskrivningar	- 376 463	- 340 159
Utgående redovisat värde	40 140	76 444
Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 300 000	2 300 000
Summa:	6 300 000	2 300 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	3,202 %	500 000	500 000
Swedbank	2025-03-28	3,202 %	500 000	500 000
Swedbank	2025-03-28	3,202 %	500 000	500 000
Swedbank	2025-03-28	3,202 %	800 000	800 000
Swedbank	2025-02-28	3,220 %	500 000	500 000
Swedbank	2025-02-28	3,220 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2025-03-28	3,202 %	1 500 000	1 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 800 000	5 800 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 800 000	-5 800 000
			0	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Martin Lundin
Ordförande

Jessica Almqvist
Ledamot

Oskar Hansson
Ledamot

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

JEF Holding
Jan-Erik Forsberg
Revisor