

Brf Fyrtornet 6

Org.nr: 702002-9943

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14



SJjY-pT7A-HJgiFWTaQC

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fyrtornet 6, organisationsnummer 702002-9943, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. 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 2023-05-31.

På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Martin Lundin
Kassör	Jessica Almqvist
Sekreterare	Oskar Hansson
Suppleant	Hans Lepp
Suppleant	Yashar Khoshkar
Suppleant	David Lövgren

Styrelsen har under året hållit 8sammanträden.

Revisor

Extern	Jan-Erik Forsberg
	JEF Holding AB

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Sågargatan 4

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
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 m²
	2	136

Totalt antal lokaler: 2

Totalyta (m²): 1 258.4

Föreningen har en aktiv underhållsplan.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk Förvaltning

Leverantör

Delagott

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året präglades av renovering av stammar. Efter en längre tids planering skrev vi avtal med en entreprenör att genomföra en sk relining av husets avloppsrör. Arbetet fortgick till stor del enligt plan, och de flesta problem som uppstod längs vägen kunde lösas på ett bra sätt. Några oförutsedda händelser och skador längs vägen ledde dock till både förseningar och merkostnader. Det är inte ovanligt vid relining av ett gammalt hus avloppssystem och slutsummerat kan konstateras att arbetet följt budget på ett rimligt vis.

I övrigt avnjöt vi ett år utan andra större oväntade reparationsutgifter och gladdes åt ett trevligt första år med nya hyresgästen i gårdslokalen.

Medlemsinformation

16 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

1 bostadsrätter har överlåtits.

0 medlemmar har utträtt ur föreningen.

1 medlemmar har upptagits.

12 bostadsrätter

17 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 006	959	664	554
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 243	- 94	- 663	- 1 932
Soliditet ¹ , %	85	9	13	30
Räntekänslighet, %	10	6	5	5
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	59	52	72	84
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	4 609	2 225	1 828	1 828
Energikostnad/kvm totalyta	264	215	208	198
Sparande/kvm totalyta	0	48	0	0
Bostadsrätten, kr				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 167	2 495	2 049	2 049
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	531	448	428	416

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 967 054	1 154 698		1 124 499	- 3 870 274	- 93 936
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll				117 171	-117 171	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				-89 655	89 655	
Uppskrivning av mark			35 658 000			
Balanseras i ny räkning					-93 936	93 936
Årets resultat						-243 074
Belopp vid årets utgång	1 967 054	1 154 698	35 658 000	1 152 015	- 3 991 726	- 243 074

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 991 727
Årets resultat	- 243 074
Totalt	- 4 234 801

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	117 171
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 11 545
Balanseras i ny räkning	- 4 340 427
Totalt	- 4 234 801

Föreningen uppvisar ett negativt resultat 2023 vilket till stor del är pga höjda räntor, underhålls- och reparationskostnader samt ökad inflation. Styrelsen har vidtagit åtgärder för att hålla en fortsatt god ekonomi genom en avgiftshöjning 2023 samt ytterligare en avgiftshöjning i början av 2024. Kommande år kommer föreningen enligt underhållsplan inte att ha några större underhållskostnader. Styrelsen arbetar proaktivt och kommer att bevaka ränteutvecklingen för att se till att avgiften fortsatt ligger på en bra nivå för att säkerställa en fortsatt god ekonomi i föreningen. Vi har även tagit fram en 15-års ekonomisk plan där vi lagt in arbeten vi vet kommer med åren samt planerar för amortering av lånen.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2023

2022

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 005 759	959 045
Övriga rörelseintäkter	3	6 284	0

Summa Rörelseintäkter		1 012 043	959 045
------------------------------	--	------------------	----------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-819 935	-804 569
Administration och förvaltning	5	-175 861	-144 505
Avskrivningar		-67 291	-64 097

Summa Rörelsekostnader		-1 063 087	-1 013 171
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	-51 044	-54 126
--	----------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 378	188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 408	-39 998

Summa Finansiella poster		-192 030	-39 810
---------------------------------	--	-----------------	----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

	-243 074	-93 936
--	-----------------	----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

	-243 074	-93 936
--	-----------------	----------------

ÅRETS RESULTAT

	-243 074	-93 936
--	-----------------	----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	41 117 107	2 678 831
Inventarier, verktyg och installationer	7	76 445	85 919
Summa materiella anläggningstillgångar		41 193 552	2 764 750
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 193 552	2 764 750
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 853	5 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 408	23 811
Summa kortfristiga fordringar		34 261	29 238
Kassa och bank			
Kassa och bank		633 765	493 917
Summa kassa och bank		633 765	493 917
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		668 026	523 155
SUMMA TILLGÅNGAR		41 861 578	3 287 905

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		3 121 752	3 121 752
Uppskrivningsfond		35 658 000	0
Fond för yttre underhåll		1 152 015	1 124 499
Summa bundet eget kapital		39 931 767	4 246 251
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 991 727	-3 870 274
Årets resultat		-243 074	-93 936
Summa fritt eget kapital		-4 234 801	-3 964 210
SUMMA EGET KAPITAL		35 696 966	282 041
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 800 000	2 800 000
Leverantörsskulder		207 660	68 827
Skatteskulder		2 789	586
Övriga skulder		7 000	7 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		147 163	129 451
Summa kortfristiga skulder		6 164 612	3 005 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 861 578	3 287 905

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-51 043	-54 126
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	67 291	64 097
Summa	16 248	9 971
Erhållen ränta	4 378	188
Erlagd ränta	-196 408	-39 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-175 783	-29 839
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	-5 023	602 194
Ökning av rörelseskulder	154 207	-5 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-26 599	566 551
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Byggnation	-2 838 092	-891 230
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 838 092	-891 230
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Nytt lån	3 000 000	500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 000 000	500 000
Årets kassaflöde	135 309	175 321
Likvida medel vid årets början	493 917	318 596
Likvida medel vid årets slut	633 765	493 917

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:

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$.

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	595 727	503 194
Hysesintäkter lokaler	342 228	168 000
Försäkringsersättningar	30 931	235 289
Övriga intäkter	36 873	52 562
Totalt nettoomsättning	1 005 759	959 045

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

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	6 284	0
Totalt övriga rörelseintäkter	6 284	0

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsel	64 846	34 192
Uppvärmning	232 488	210 771
Vatten och avlopp	31 313	25 437
Sophämtning	21 082	15 116
Hiss	16 819	80 459
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	3 405	3 861
Fastighetsskötsel	21 406	19 080
Fastighetsstäd	39 916	41 892
Matthyra	6 453	7 065
TV	24 128	21 878
Fastighetsförsäkring	30 171	26 041
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	46 519	41 209
Övriga driftkostnader	2 708	4 467
Reparationer	49 565	161 696
Reparation vattenskada	217 570	21 750
Underhåll	11 545	89 655
Totalt operativ drift och underhåll	819 935	804 569

Not 5. Administration och förvaltning

	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	4 240	4 240
Arvode ekonomisk förvaltning	35 632	32 202
Revisionsarvode	12 500	12 500
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	9 526	5 077
Konsultarvode	24 188	75 288
Bankkostnader	59 378	4 583
Övriga administrativa kostnader	398	151
Övriga kostnader	30 000	10 464
Totalt administration och förvaltning	175 861	144 505

Not 6. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	2 794 564	1 903 334
Inköp	2 811 917	891 230
Utgående anskaffningsvärden	5 606 481	2 794 564
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 115 733	- 85 322
Årets avskrivningar	- 31 641	- 30 411
Utgående avskrivningar	-147 374	-115 733
Ackumulerade uppskrivningar		
Årets uppskrivningar	35 658 000	0
Utgående uppskrivningar	35 658 000	0
Utgående redovisat värde	41 117 107	2 678 831
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	390 428	390 428
Inköp	26 175	0
Utgående anskaffningsvärden	416 603	390 428
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 304 509	- 270 823
Årets avskrivningar	- 35 650	- 33 686
Utgående avskrivningar	- 340 159	- 304 509
Utgående redovisat värde	76 444	85 919

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	4,680 %	500 000	500 000
Swedbank	2024-03-28	4,680 %	500 000	500 000
Swedbank	2024-03-28	4,680 %	500 000	500 000
Swedbank	2024-02-28	4,697 %	500 000	500 000
Swedbank	2024-03-28	4,680 %	800 000	800 000
Swedbank	2024-02-28	4,697 %	1 500 000	0
Swedbank	2024-03-28	4,680 %	1 500 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			5 800 000	2 800 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 800 000	-2 800 000
			0	0

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

Not 9. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 300 000	2 300 000
Summa:	6 300 000	2 300 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Martin Lundin

Jessica Almqvist

Oskar Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

JEF Holding AB

Jan-Erik Forsberg



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 07:09

SENT BY OWNER:

Emma Danielsson · 24.05.2024 09:28

DOCUMENT ID:

HJgiFWTaQC

ENVELOPE ID:

SJjY-pT7A-HJgiFWTaQC

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Fyrtornet 6.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jan Erik Forsberg jef@jefholding.se	 Signed Authenticated	24.05.2024 10:12 24.05.2024 10:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/26) IP: 82.209.140.21
JESSICA ALMQVIST almqvist_jessica@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.05.2024 10:27 24.05.2024 10:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/08/28) IP: 217.213.71.252
Karl Oskar Mårten Hansson oskar.m.hansson@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2024 18:56 25.05.2024 18:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/02/19) IP: 94.234.119.117
MARTIN LUNDIN nm.lundin@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2024 07:09 27.05.2024 07:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/08/21) IP: 188.151.176.237

* 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