

Årsredovisning för

Brf Fyrtornet i Norrtälje

769626-2620

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Styrelse

Under året har styrelsen haft följande sammansättning:.

Dan Lindström	Ordförande	vald för ett år
Ingrid Bogell	Kassör, sekreterare	vald för två år till årsmötet 2025
Ola Moll	Ledamot	vald för två år till årsmötet 2026
Ulf Berndolf	Ledamot	vald för två år till årsmötet 2025
Anneli Borg	Sekreterare/webb-ansvarig	vald för två år till årsmötet 2026

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karin Hammarberg	Auktoriserad revisor	vald för ett år
Alexandra Lindqvist	Revisorsuppleant	vald för ett år

Valberedning

Marie-Louise Norén/sammankallande	vald för ett år
Lilian Larsen	vald för ett år

Årsstämma

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 2 maj 2024.

Föreningens ekonomi

Föreningen har tre lån i Stadshypotek (Svenska Handelsbanken).

Lån 1 4 868 750 kr Ränta 3,33% Villkorsändringsdag var 3:e månad

Lån 2 9 215 329 kr Ränta 3,33% Villkorsändringsdag var 3:e månad

Lån 3 4 868 750 kr, ränta 3,78%. Villkorsändringsdag var 3:e månad

Styrelsen har omplacerat på ett fasträntekonto i SHB:

2 000 000 kr, ränta 1,9 %. Villkorsändringsdag 2025-10-31

Styrelsen höjde avgifterna den 2024-04-01 med 20%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny radialfläkt till ventilationssystemet.

Rensning och spolning av avloppstrummor.

Nytt avtal med SVEAX.

Ny portöppnare till entrédörr.

En installation av digital enhet har skett som nu övervakar kabelgrav, rökluckor, värme, ventilation, larm röd knapp och avluftare (varnar om det blir läckage på ett element).

Övriga händelser under räkenskapsåret

En gemensam arbetsdag med efterföljande korvgrillning.

Ventilationsfilter till lägenheterna.

SWEAX har tagit bort buskar och sått nytt gräs.

Bytt låskolv till entrédörr.

Försäljning under året: Lägenhet 1003 som övertagits av Gerd och Bo Nirvin.

Vi önskar de nya medlemmarna välkomna.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 841 766	1 614 195	1 446 699	1 422 472
Resultat efter finansiella poster	-441 168	-622 445	-363 968	-44 475
Soliditet, %	72	72	72	72
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	880	767	-	-
Skuldsättning per kvm	9 513	9 551	-	-
Sparande per kvm	92	177	-	-
Räntekänslighet	11	12	-	-
Energikostnad per kvm	219	181	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 513	9 551	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter i %	95	93	-	-

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas från och med år 2023.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 025 000	900 000	-1 621 641
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning till fond för yttre underhåll		-272 000	272 000
Årets resultat			-441 168
Vid årets slut	50 025 000	628 000	-1 790 809

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -1 790 809 kr, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-1 349 641
årets resultat	-441 168
Totalt	-1 790 809
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	120 000
balanseras i ny räkning	-1 910 809
Summa	-1 790 809

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 841 766	1 614 195
Övriga rörelseintäkter	3	-	27 828
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 841 766	1 642 023
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-957 676	-1 137 826
Övriga externa kostnader	5	-99 652	-105 497
Personalkostnader	6	-86 293	-74 722
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-482 918	-485 319
Summa rörelsekostnader		-1 626 539	-1 803 364
Rörelseresultat		215 227	-161 341
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 193	52 131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-723 588	-513 235
Summa finansiella poster	8	-656 395	-461 104
Resultat efter finansiella poster		-441 168	-622 445
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-441 168	-622 445
Skatter			
Årets resultat		-441 168	-622 445

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	65 137 000	65 591 000
Inventarier, verktyg och installationer	10	140 906	193 824
Summa materiella anläggningstillgångar		65 277 906	65 784 824
Summa anläggningstillgångar		65 277 906	65 784 824
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	45 544	13 838
Summa kortfristiga fordringar		45 550	13 839
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 841 300	2 761 951
Summa kassa och bank		2 841 300	2 761 951
Summa omsättningstillgångar		2 886 850	2 775 790
SUMMA TILLGÅNGAR		68 164 756	68 560 614

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		50 025 000	50 025 000
Fond för yttre underhåll		628 000	900 000
Summa bundet eget kapital		50 653 000	50 925 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 349 641	-999 196
Årets resultat		-441 168	-622 445
Summa fritt eget kapital		-1 790 809	-1 621 641
Summa eget kapital		48 862 191	49 303 359
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	18 921 183	18 921 183
Leverantörsskulder		144 642	90 416
Övriga skulder		30 022	10 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	206 718	234 831
Summa kortfristiga skulder		19 302 565	19 257 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 164 756	68 560 614

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter avskrivningar	-441 168	-622 445
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	482 918	485 319
	41 750	-137 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	41 750	-137 126
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-31 711	29 756
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	45 310	5 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 349	-101 939
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	24 000	-48 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	24 000	-48 000
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	79 349	-149 939
Likvida medel vid årets början	2 761 951	2 911 890
Likvida medel vid årets slut	2 841 300	2 761 951

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Gärdesgård	10
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 715 766	1 491 949
Parkering och Garageavgifter	88 200	93 800
Debitering vatten	34 142	27 832
Försäljning el laddare	3 658	642
Summa	1 841 766	1 614 223

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Offentliga bidrag		27 828
Summa		27 828

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	135 865	119 818
Fjärrvärme	70 246	56 416
Vatten	230 329	194 979
Städning och renhållning	63 301	47 120
Snöröjning	53 358	64 150
Reparation och underhåll	181 144	455 047
Hissar	29 946	28 106
Försäkringspremier	24 157	36 339
Fastighetsskötsel	97 830	96 852
Avgifter samfälligheten	71 500	38 999
Totalt	957 676	1 137 826

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hyra av inventarie	12 480	13 215
Förbrukningsinventarier		4 441
Förbrukningsmaterial	4 083	13 795
Förvaltningskostnader	15 909	4 674
Kameral förvaltning	50 425	44 581
Medlemsavgifter	4 880	9 760
Övriga kostnader	11 875	15 031
	99 652	105 497

Not 6 Löner och ersättningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	78 300	66 500
Sociala avgifter	7 993	8 222
	86 293	74 722

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader och mark	454 000	454 000
Inventarier, verktyg och installationer	28 918	31 319
Summa	482 918	485 319

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	-67 193	-52 131
Räntekostnader, Lån	723 588	513 235
Summa	656 395	461 104

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	69 450 000	69 450 000
	69 450 000	69 450 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 859 000	-3 405 000
-Årets avskrivning enligt plan	-454 000	-454 000
	-4 313 000	-3 859 000
Redovisat värde vid årets slut	65 137 000	65 591 000
Taxeringsvärde byggnader:	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark:	8 800 000	8 800 000
Vid årets slut	45 800 000	45 800 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	313 194	265 194
-Nyanskaffningar	-24 000	48 000
Vid årets slut	289 194	313 194
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-119 370	-88 051
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-28 918	-31 319
Vid årets slut	-148 288	-119 370
Redovisat värde vid årets slut	140 906	193 824

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 544	13 838
Övriga förutbetalda kostnader	39 000	
	45 544	13 838

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31
Belopp varmed skulden förväntas betalas inom ett år från balansdagen	18 921 183
	18 921 183

Nya regler när det gäller redovisning av kortfristig del av föreningens lån innebär att from 2020 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen som kortfristig skuld. Tidigare var det endast amorteringar på lånen som redovisades som kortfristig del. Detta innebär dock ingen förändring i balansräkningen för räkenskapsåret 2020 för Brf Fyrtornet.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

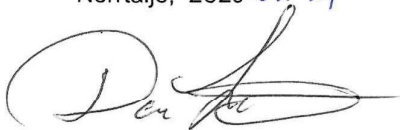
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	19 475 000	19 475 000
	19 475 000	19 475 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	140 949	131 340
Upplupna räntekostnader	65 769	57 666
	206 718	189 006

Underskrifter

Norrtälje, 2025-02-24



Dan Lindström
Styrelseordförande



Ingrid Bogell



Ulf Berndolf



Ola Moll



Anneli Borg

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-02-26



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fyrtornet
Org.nr 769626-2620

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrtornet 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Brf Fyrtornet 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:

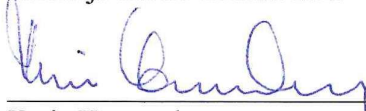
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Norrtälje den 26 februari 2025



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -