

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fyrlotsen 2 på Lidingö

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-25.

Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lidingö Fyrvaktaren 1	-	Lidingö kommun
Tierp Nöttö 5:140	2024	Tierp kommun

Marken innehas med äganderätt för båda fastigheterna.

Byggnadsår och ytor

Lidingö Fyrvaktaren 1 har värdeåret 1992.

Tierp Nöttö 5:140 är obebyggd mark och har därav inget värdeår.

Föreningen har 221 bostadsrätter om totalt 5 152 kvm och 1 bostadsrättslokal om 310 kvm. Byggnadernas totalyta är 5462 kvm. Samtlig yta ligger på fastigheten Lidingö Fyrvaktaren 1.

Styrelsens sammansättning

Joakim Alm	Ordförande
Mathilda Wahlberg	Styrelseledamot
John Sjölund	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ida Brant Auktoriserad revisor Ernst & Young Aktiebolag

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-22. Ökade insatser.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Underhållsplan är under utarbetande, se nedan planerade underhåll för 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Ny sophantering för matavfall
 - Renovering av gemensamma balkongdörrar
 - Målning och uppfräschning av entréer och postboxar
 - Entréport Larsbergsvägen 7 utbytt

Planerade underhåll

- 2025**
- Modernisering av två hissar
 - Renovering av balkonggolvet
 - Renovering av golv i lägenhetskorriderer
 - Nya tvättmaskiner

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 har Föreningens ekonomi påverkats av ökade drift- och finansieringskostnader. Därutöver föreligger ett behov av renoverings- och underhållsarbeten inom Föreningens fastighet, vilka planeras att genomföras under perioden 2024/2025. För att långsiktigt återställa balans i Föreningens ekonomi och kunna finansiera planerade underhåll har Styrelsen under 2024 initierat åtgärder kopplat till finansiering, kapitaltillskott och årsavgifter enligt nedan:

Finansiering

Vid årsskiftet 2023/2024 uppgick Föreningens totala skuld till cirka 72 miljoner kronor, finansierad genom externa lån. För att säkerställa långsiktig ekonomisk hållbarhet har skulden reglerats genom bland annat kapitaltillskott och den återstående skulden om 66 miljoner kronor har ersatts med ett mer fördelaktigt banklån hos Solifast Finansiering, till en väsentligt lägre ränta än tidigare skuld.

Kapitaltillskott

Vid en extrastämma den 22 augusti 2024 beslutades att insatserna skulle ökas med totalt 8,8 miljoner kronor. Insatsökningen berör samtliga medlemmar i Föreningen som var tillträdde vid tidpunkten för beslutet, det vill säga den 22 augusti 2024. Fördelningen av insatsökningen har skett proportionerligt i förhållande till respektive lägenhets andelstal avseende insats. Detta innebär att det inbördes förhållandet mellan insatserna har bibehållits. För närvarande planeras inga ytterligare insatsökningar.

Årsavgifter

Årsavgifterna i Föreningen har varit oförändrade sedan år 2015, men med anledning av stigande räntor och planerat underhåll behövde Föreningens avgifter ökas. Från och med den 1 april 2024 har årsavgifterna höjts med 70 procent, från 735 kronor per kvadratmeter till 1250 kronor per kvadratmeter. Föreningens lägenheter är till övervägande delen mycket små till sin storlek, vilket bidrar till att avgiften per kvadratmeter är förhållandevis hög. För närvarande planeras inga ytterligare förändringar av årsavgifterna.

Förändring av nettoomsättning

Nettoomsättningen har förändrats mer än 30% sedan föregående år. Detta har skett på grund av den ökade årsavgiften.

Prognos för 2025

Med utgångspunkt i Föreningens negativa resultat år 2024 om cirka 2,9 miljoner kronor och de punkter som förklaras under rubrik "Upplysningar vid förlust" har Styrelsen estimerat ett positivt kassaflöde för år 2025 om cirka 1 miljoner kronor. Dock utan hänsyn till eventuella engångskostnader såsom reparationer och underhåll.

Förändringar i avtal

SBC har tagit över Föreningens ekonomiska förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 7 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 10 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 660 220	4 318 707	4 260 236	4 177 775
Resultat efter fin. poster	-2 955 737	-4 668 530	-2 447 040	-1 556 842
Soliditet (%)	74	73	73	74
Yttre fond	911 942	627 354	627 354	627 354
Taxeringsvärde	142 528 000	142 294 000	142 294 000	102 100 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr *	1121	735	735	735
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84	81	80	83
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 083	12 108	12 108	12 108
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 083	12 108	12 108	12 108
Sparande per kvm totalyta, kr	-248	-525	-118	45
Elkostnad per kvm totalyta, kr	57	53	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	146	151	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	27	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	239	231	234	193
Räntekänslighet (%)	10,78	-	-	-

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 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.

***Årsavgift per kvadratmeter upplåten bostadsrätt** - Årsavgiften för 2024 är ett viktat värde, avgift höjdes till 1250 kr/kvm i april 2024

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat för år 2024 visade en förlust. Förlusten på 2,9 mkr kan förklaras av de ej likviditetspåverkande avskrivningarna på 1,8 mkr, förhöjda räntekostnader som prognostiserat kommer vara 1,6 mkr lägre under 2025, samt externa engångskostnader på närmare 500 tkr. Det har även varit extraordinära renoverings- och underhållskostnader under året.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	207 476 000	-	8 800 001	216 276 001
Upplåtelseavgifter	51 869 000	-	-	51 869 000
Fond, yttre underhåll	627 354	142 294	142 294	911 942
Balanserat resultat	-63 220 677	-4 810 824	-142 294	-68 173 795
Årets resultat	-4 668 530	4 668 530	-2 955 735	-2 955 735
Eget kapital	192 083 147	0	5 844 266	197 927 413

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-68 031 501
Årets resultat	-2 955 735
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-142 294
Totalt	-71 129 53

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	348 075
Balanseras i ny räkning	-70 781 455

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	6 660 221	4 318 713
Övriga rörelseintäkter	3	635 666	657 725
Summa rörelseintäkter		7 295 887	4 976 438
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 865 986	-3 043 284
Övriga externa kostnader	9	-595 225	-193 394
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 801 845	-1 801 844
Summa rörelsekostnader		-6 263 056	-5 038 522
RÖRELSERESULTAT		1 032 832	-62 084
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		548	159
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 989 115	-4 606 605
Summa finansiella poster		-3 988 567	-4 606 446
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 955 735	-4 668 530
ÅRETS RESULTAT		-2 955 735	-4 668 530

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 12	261 004 176	262 560 688
Summa materiella anläggningstillgångar		261 004 176	262 560 688
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		261 004 176	262 560 688
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		867 570	197 926
Fordringar hos koncernföretag		0	1 680 234
Övriga fordringar	13	4 046 643	114 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	107 031	49 311
Summa kortfristiga fordringar		5 021 244	2 041 997
Kassa och bank			
Kassa och bank		244 294	1 087 928
Summa kassa och bank		244 294	1 087 928
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 265 538	3 129 925
SUMMA TILLGÅNGAR		266 269 714	265 690 613

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		268 145 001	259 345 000
Fond för yttre underhåll		911 942	627 354
Summa bundet eget kapital		269 056 943	259 972 354
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-68 173 795	-63 220 677
Årets resultat		-2 955 735	-4 668 530
Summa fritt eget kapital		-71 129 531	-67 889 207
SUMMA EGET KAPITAL		197 927 412	192 083 147
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	66 000 000	0
Summa långfristiga skulder		66 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		586 703	395 751
Skulder till koncernföretag		0	71 546 120
Skatteskulder		737 279	712 658
Övriga kortfristiga skulder		308 556	18 150
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	709 764	356 753
Summa kortfristiga skulder		2 342 302	73 029 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		266 269 714	265 112 579

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 032 832	-62 084
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 801 845	1 801 844
Erhållen ränta	548	159
Erlagd ränta	-3 989 115	-4 606 605
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 153 891	-2 866 686
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 690 270	3 693 968
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-76 985 255	143 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-71 448 876	971 281
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-245 333	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-245 333	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	8 800 001	0
Upptagna lån	66 097 535	0
Amortering av lån	-97 535	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	74 800 001	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 105 792	971 281
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 087 928	116 647
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 193 720	1 087 928

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fyrlotsen 2 på Lidingö 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1 %
---------	-----

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.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	6 105 715	4 016 835
Hysesintäkter bostäder	18 370	0
Hysesintäkter p-plats, moms	311 318	311 225
Intäkt parkeringsbolag, moms	77 307	0
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-9 354
Övriga fakturerade kostnader	147 506	0
Öres- och kronutjämning	5	6
Summa	6 660 221	4 318 713

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	0	60 515
Övriga intäkter	180	510
Återbäring försäkringsbolag	635 486	596 700
Summa	635 666	657 725

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	154 012	191 804
Fastighetsskötsel utöver avtal	224 576	200 508
Fastighetsskötsel gård enl avtal	27 060	10 650
Larm och bevakning	9 010	9 476
Städning enligt avtal	91 373	123 847
Hissbesiktning	7 390	47 386
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	75 000	0
Brandskydd	2 338	0
Gemensamma utrymmen	3 057	0
Sophantering	7 931	0
Snöröjning/sandning	186 637	255 234
Förbrukningsmaterial	459	0
Summa	788 844	838 905

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	186 560	33 448
Försäkringsärende	258 357	0
Bostadsrättslägenheter	3 478	0
Hyseslokaler	8 000	0
Tvättstuga	38 752	55 363
Trapphus/port/entr	2 569	0
Källarutrymmen	794	0
Dörrar och lås/porttele	16 262	0
Övriga gemensamma utrymmen	59 110	37 363
VVS	14 095	0
Ventilation	794	0
Elinstallationer	794	0
Hissar	113 823	123 076
Tak	786	3 145
Fönster	6 090	0
Vattenskada	85 001	0
Skador/klotter/skadegörelse	29 605	0
Summa	824 870	252 395

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	348 075	-120 999
Summa	348 075	-120 999

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	313 119	291 779
Uppvärmning	799 037	822 813
Vatten	192 463	148 258
Sophämtning/renhållning	153 931	285 295
Summa	1 458 550	1 548 146

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	32 019	74 731
Kabel-TV	2 868	3 718
Övriga fastighetskostnader	37 500	82 370
Fastighetsskatt	373 170	364 019
Korr. fastighetsskatt	90	0
Summa	445 647	524 838

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	260 208	0
Inkassokostnader	1 125	3 695
Revisionsarvoden extern revisor	0	62 500
Förvaltningsarvode enl avtal	9 891	0
Övriga förvaltningsarvoden	800	250
Korttidsinventarier	6 400	0
Administration	42 749	1 949
Konsultkostnader	226 744	125 000
Vidarefakturerade kostnader	47 533	0
Övriga externa kostnader	-225	0
Summa	595 225	193 394

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	689 318	0
Dröjsmålsränta	107	2 049
Kostnadsränta skatter och avgifter	15 726	5 802
Övriga räntekostnader	3 283 964	4 598 754
Summa	3 989 115	4 606 605

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	278 777 285	278 777 285
Årets inköp	245 333	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	279 022 618	278 777 285
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 216 597	-14 414 753
Årets avskrivning	-1 801 845	-1 801 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 018 442	-16 216 597
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	261 004 176	262 560 688
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>98 838 194</i>	<i>98 592 861</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 294 000	78 294 000
Taxeringsvärde mark	64 234 000	64 000 000
Summa	142 528 000	142 294 000

NOT 12, TILLFÄLLIGT MARKINNEHAV

Tierp Nöttö 5:140 är ett tillfälligt innehav av frimärksfastighet med anledning av överhypotek. Avser avyttras under år 2025.

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	583	45 245
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	96 634	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	69 281
Transaktionskonto	2 898 731	0
Borgo räntekonto	1 050 695	0
Summa	4 046 643	114 526

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	21 444	0
Förutbet fast skötsel	12 617	0
Förutbet kabel-TV	970	0
Upplupna intäkter	72 000	0
Övr förutb kostn uppl int	0	49 311
Summa	107 031	49 311

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Solifast Finansiering KB	2025-03-16	3,70 %	22 000 000	
Solifast Finansiering KB	2029-09-16	3,19 %	22 000 000	
Solifast Finansiering KB	2027-09-16	3,19 %	22 000 000	
Summa			66 000 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 000 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	8 607	0
Uppl kostn el	27 992	0
Uppl kostnad Värme	110 993	0
Uppl kostn räntor	-6 942	0
Förutbet hyror/avgifter	569 114	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	231 503
Övriga uppl kostn och förutb int	0	125 250
Summa	709 764	356 753

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	145 002 500	Inga

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2025 planeras en renovering av två av de tre hissarna, samt en uppgradering av ytskikten i respektive korridor. Därutöver är flera mindre underhållsåtgärder planerade.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

STOCKHOLM

John Sjölund
Styrelseledamot

Mathilda Wahlberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & young

Ida Brant
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.03.2025 15:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.03.2025 14:17

DOCUMENT ID:

Hk-RdW7N6Jl

ENVELOPE ID:

ByauWQ4pJe-Hk-RdW7N6Jl

DOCUMENT NAME:

Brf Fyrlotsen 2 på Lidingö, 769612-9456 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carin Mathilda Wahlberg mathilda.wahlberg@alm-smaa.se	Signed Authenticated	28.03.2025 14:30 28.03.2025 14:28	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.18.246
2. JOHN SJÖLUND john.sjolund@almequity.se	Signed Authenticated	28.03.2025 15:27 28.03.2025 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.187.130
3. Ida Brandt ida.brandt@se.ey.com	Signed Authenticated	28.03.2025 15:50 28.03.2025 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 82.99.43.131

* 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 Fyrlotsen 2 på Lidingö, org.nr 769612-9456

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyrlotsen 2 på Lidingö för år 2024 (räkensårsåret 20240101 –20241231).

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fyrlotsen 2 på Lidingö för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ida Brandt

Auktoriserad revisor

Serienummer: 800192e87e12fc[...]4eed631295bab

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-28 14:47:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.