

Årsredovisning 2024

Brf Fyrstøt 1

769604-3020



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fyrtornet 1

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-19. Stadgar registrerades 2020-10-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FYRTORNET 1	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1994.

Föreningen har 9 hyreslägenheter och 79 bostadsrätter om totalt 4 740 kvm. Byggnaderna inkluderar 1 000 kvm källar och biyta.

Styrelsens sammansättning

Roger Jakobsson	Ordförande
Agneta Palmstierna	Styrelseledamot
Kim Green Holgerman	Styrelseledamot
Liselott Pettersson	Styrelseledamot
Markus Tiedemann	Styrelseledamot
Urban Johnsson	Styrelseledamot
Dragoslav Avramovic	Suppleant
My Sivesson	Suppleant
Josefine Lemberg	Suppleant

Valberedning

Natasha Löfvenberg
Sara Jacobsson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening

Revisorer

Ben Mahajerzadeh-Heidari

Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Planerade underhåll

- Underhållsplanen är under översyn och genomgång av statusen på olika delar av fastigheten pågår. Ett trapphus är planerat att målas om som en pilot. Efter utvärdering av målning och kostnad kommer plan för övriga trapphus tas fram.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hyreslägenhet 84, Sågargatan 8 såldes av föreningen för 7 800 000kr i slutet av året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 113 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 115 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 580 721	3 569 298	3 407 036	3 396 688
Resultat efter fin. poster	-1 035 672	-306 934	-751 888	-285 641
Soliditet (%)	75	79	77	77
Yttre fond	4 604 520	3 881 520	3 231 520	2 691 520
Taxeringsvärde	241 000 000	241 000 000	241 000 000	180 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	600	609	580	579
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,0	68,8	70,5	69,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 931	3 996	4 354	4 354
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 526	3 526	3 842	3 842
Sparande per kvm totalyta, kr	-21	131	32	113
Elkostnad per kvm totalyta, kr	55	56	95	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	202	173	148	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	37	30	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	304	266	274	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,43	4,01	1,32	0,62
Räntekänslighet (%)	6,55	6,56	7,51	7,52

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -99 060. I det negativa resultatet ingår bl a mäklarsvode 119 000kr. Föreningen har amorterat lån med 7400 000kr 2025-01-28, vilket även kommer stärka föreningens ekonomi. Se även Not 20 för mer information.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	66 559 774	-	1 030 086	67 589 860
Upplåtelseavgifter	12 488 320	-	6 769 914	19 258 234
Fond, yttre underhåll	3 881 520	-	723 000	4 604 520
Balanserat resultat	-17 831 464	-306 934	-723 000	-18 861 398
Årets resultat	-306 934	306 934	-1 035 672	-1 035 672
Eget kapital	64 791 216	0	6 764 328	71 555 544

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 861 398
Årets resultat	-1 035 672
Totalt	-19 897 070

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	723 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-10 440
Balanseras i ny räkning	-20 609 630
	-19 897 070

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	3 580 721	3 569 298
Övriga rörelseintäkter	3	60 307	133 712
Summa rörelseintäkter		3 641 028	3 703 010
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 526 912	-2 072 514
Övriga externa kostnader	9	-323 440	-169 559
Personalkostnader	10	-164 193	-145 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-926 172	-926 172
Summa rörelsekostnader		-3 940 718	-3 314 018
RÖRELSERESULTAT		-299 690	388 992
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 421	5 322
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-740 403	-701 248
Summa finansiella poster		-735 982	-695 926
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 035 672	-306 934
ÅRETS RESULTAT		-1 035 672	-306 934

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	79 786 346	80 682 494
Maskiner och inventarier	13	414 050	444 074
Summa materiella anläggningstillgångar		80 200 396	81 126 568
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 203 896	81 130 068
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 133	41 417
Övriga fordringar	15	145 764	148 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	120 268	120 120
Summa kortfristiga fordringar		301 165	309 880
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 597 060	886 921
Summa kassa och bank		8 597 060	886 921
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 898 225	1 196 801
SUMMA TILLGÅNGAR		89 102 121	82 326 869

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 848 094	79 048 094
Fond för yttre underhåll		4 604 520	3 881 520
Summa bundet eget kapital		91 452 614	82 929 614
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 861 398	-17 831 464
Årets resultat		-1 035 672	-306 934
Summa fritt eget kapital		-19 897 070	-18 138 398
SUMMA EGET KAPITAL		71 555 544	64 791 216
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 705 713	16 705 713
Leverantörsskulder		163 501	98 201
Skatteskulder		12 955	17 798
Övriga kortfristiga skulder		41 205	34 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	623 202	679 091
Summa kortfristiga skulder		17 546 576	17 535 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 102 121	82 326 869

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-299 690	388 992
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	926 172	926 172
	626 482	1 315 164
Erhållen ränta	4 421	5 322
Erlagd ränta	-772 140	-652 889
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-141 237	667 597
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 715	-140 092
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	42 660	-232 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-89 862	295 478
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-141 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-141 200
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 800 000	0
Upptagna lån	0	730 000
Amortering av lån	0	-2 230 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 800 000	-1 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	7 710 138	-1 345 722
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	886 921	2 232 643
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 597 060	886 921

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fyrtornet 1 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 5 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

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	2 549 050	2 545 892
Hysesintäkter, bostäder	1 018 266	1 008 742
Hysesintäkter, lokaler	3 600	2 515
Övriga intäkter	9 805	12 149
Summa	3 580 721	3 569 298

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	2	1
Elprisstöd	0	103 633
Övriga intäkter	0	10 620
Försäkringsersättning	35 974	32 611
Ersättn.fr.försäkr.bolag	9 116	0
Övriga rörelseintäkter	15 215	-13 153
Summa	60 307	133 712

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	18 091	40 009
Städning	126 336	129 540
Besiktning och service	27 415	37 046
Trädgårdsarbete	27 671	35 267
Snöskottning	6 250	0
Övrigt	1 449	9 040
Summa	207 212	250 903

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	5 427
Bostäder	2 500	4 264
Bostäder VVS	115 630	4 715
Tvättstuga	15 975	45 398
Soprum/miljöanläggning	55 788	0
Dörrar och lås/porttele	16 738	16 499
VA	0	9 967
Värme	49 980	36 747
Ventilation	0	4 599
El	0	12 518
Hissar	107 401	56 966
Fasader	0	37 938
Fönster	0	-46 300
Temp. rep und eller projekt	0	-121 250
Summa	364 012	67 487

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	10 440	0
Summa	10 440	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	262 260	265 877
Uppvärmning	957 084	822 005
Vatten	221 277	173 273
Sophämtning	108 116	97 488
Summa	1 548 737	1 358 643

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	116 230	119 868
Kabel-TV	29 568	27 782
Bredband	108 000	108 000
Fastighetsskatt	142 714	139 832
Summa	396 512	395 482

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	12 443	610
Övriga förvaltningskostnader	61 683	44 694
Revisionsarvoden	31 250	31 250
Ekonomisk förvaltning	99 064	93 004
Konsultkostnader	119 000	0
Summa	323 440	169 559

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	127 750	113 750
Sociala avgifter	36 443	32 023
Summa	164 193	145 773

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	740 304	699 740
Övriga räntekostnader	99	1 508
Summa	740 403	701 248

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	92 692 193	90 800 993
Årets inköp	0	1 891 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 692 193	92 692 193
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 009 699	-11 113 551
Årets avskrivning	-896 148	-896 148
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 905 847	-12 009 699
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 786 346	80 682 494
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 884 636</i>	<i>23 884 636</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde mark	148 000 000	148 000 000
Summa	241 000 000	241 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	707 327	707 327
Utgående anskaffningsvärde	707 327	707 327
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-263 253	-233 229
Avskrivningar	-30 024	-30 024
Utgående avskrivning	-293 277	-263 253
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	414 050	444 074

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 961	10 343
Övriga fordringar	136 803	138 000
Summa	145 764	148 343

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 349	16 190
Försäkringspremier	37 226	41 774
Kabel-TV	7 510	7 392
Bredband	27 000	27 000
Förvaltning	28 183	27 764
Summa	120 268	120 120

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	3,56 %	1 262 980	1 262 980
Swedbank	2025-01-28	3,56 %	3 816 246	3 816 246
Swedbank	2025-01-28	3,56 %	6 666 713	6 666 713
Swedbank	2025-02-28	3,22 %	4 959 774	4 959 774
Summa			16 705 713	16 705 713
Varav kortfristig del			16 705 713	16 705 713

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 705 713 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 516	0
El	27 079	31 214
Uppvärmning	127 609	168 939
Utgiftsräntor	88 906	120 643
Vatten	55 472	44 443
Förutbetalda avgifter/hyror	300 120	300 352
Beräknat revisionsarvode	13 500	13 500
Summa	623 202	679 091

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 110 000	25 110 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Amortering på 7 400 000kr har genomförts i januari. Det ger en total skuld för föreningen 9 305 713 kr och skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt 2226 kr.

Underskrifter

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

Stockholm

Agneta Palmstierna
Styrelseledamot

Kim Green Holgerman
Styrelseledamot

Liselott Pettersson
Styrelseledamot

Markus Tiedemann
Styrelseledamot

Roger Jakobsson
Ordförande

Urban Johnsson
Styrelseledamot

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

Ben Mahajerzadeh Heidari
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.06.2025 13:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.06.2025 08:31

DOCUMENT ID:

BkWeVuDTMxx

ENVELOPE ID:

H1-JNOvpfll-BkWeVuDTMxx

DOCUMENT NAME:

Brf Fyrtornet 1, 769604-3020 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

SHA-512:

1d3c683734d5ee1b451d5902c1e80f209b4918e04c4e9d
cd98fa41ce87bdacd4c48af78c75055b776163531000e6
45b2065e90421c6ff513d1f6bc8cb349e0da

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. URBAN JOHNSON	 Signed	04.06.2025 08:35	eID	Swedish BankID
urban.johnsson@warbergi c.se	Authenticated	04.06.2025 08:35	Low	IP: 81.232.115.175
2. Markus John Einar Tiede mann	 Signed	04.06.2025 08:49	eID	Swedish BankID
klackan@gmail.com	Authenticated	04.06.2025 08:47	Low	IP: 178.174.184.254
3. KIM GREEN HOLGERMAN	 Signed	04.06.2025 08:49	eID	Swedish BankID
kim.greenholgerman@gm ail.com	Authenticated	04.06.2025 08:40	Low	IP: 90.129.203.219
4. ROGER JAKOBSSON	 Signed	04.06.2025 09:51	eID	Swedish BankID
darnroger@yahoo.se	Authenticated	04.06.2025 09:45	Low	IP: 194.71.19.150
5. Agneta Palmstierna	 Signed	04.06.2025 11:02	eID	Swedish BankID
ariete@live.se	Authenticated	04.06.2025 10:54	Low	IP: 213.164.202.74
6. LISELOTT PETTERSSON	 Signed	04.06.2025 22:41	eID	Swedish BankID
lottalop@gmail.com	Authenticated	04.06.2025 17:25	Low	IP: 83.185.47.153
7. BEN MAHAJERZADEH-HE IDARI	 Signed	05.06.2025 13:17	eID	Swedish BankID
ben.heidari@fineasity.se	Authenticated	05.06.2025 13:17	Low	IP: 83.250.67.21

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments 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

 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 Brf Fyrtornet 1

Org.nr 769604-3020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrtornet 1 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-06-05 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 1 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.

Påskriven enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.06.2025 13:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.06.2025 08:31

DOCUMENT ID:

BJINdw6Mgx

ENVELOPE ID:

HJeJNuWtZee-BJINdw6Mgx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Fyrtornet 1.pdf

3 pages

SHA-512:

0b5745354115014e4002d23e7ee0bb41c778378c59e0f
070aad6254c20081e83704427b73b6926ca012c068196
cc76b185c117c2c8444198512161b2cd7486f4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BEN MAHAJERZADEH-HE IDARI	Signed	05.06.2025 13:17	eID	Swedish BankID
ben.heidari@fineasity.se	Authenticated	05.06.2025 13:16	Low	IP: 83.250.67.21

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

 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