

Årsredovisning 2022

BRF FYRTORNET 1

769604-3020



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FYRTORNET 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



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.

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1999-05-19.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fyrtornet 1 på adressen Åsögatan 185 i Stockholm. Föreningen har 10 hyreslägenheter och 78 bostadsrätter om totalt 4 738 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Roger Jacobsson	Ordförande
Markus Tiedemann	Ledamot
Liselott Pettersson	Ledamot
Urban Johnsson	Ledamot
Agneta Palmstierna	Ledamot
Bavé Amin	Suppleant
Sofia Norman	Suppleant
Dragoslav Avramovic	Suppleant

VALBEREDNING

Natasha Löfvenberg, Sara Jacobsson och Kim Green Holgerman

FIRMATECKNING

Firman tecknas av 2 ledamöter i förening

REVISORER

Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

KPMG AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

PLANERADE UNDERHÅLL

För närvarande inga större projekt planerade.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning

Nabo

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

UNDERHÅLL/RENOVERING

Projektet med ny beläggning på övre gård och körportar, ny gräsmatta, planteringar och belysning avslutades under året (påbörjades 2021).

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 107 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 407	3 397	3 344	3 351
Resultat efter fin. poster	-752	-286	-3 905	-745
Soliditet, %	77	77	77	79
Yttre fond	3 232	2 692	2 152	1 612
Taxeringsvärde	241 000	180 000	180 000	180 000
Bostadsyta, kvm	4 738	4 738	4 738	4 738
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	580	579	580	580
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 842	3 842	3 842	3 842
Genomsnittlig skuldränta, %	1,32	0,62	0,73	0,84
Belåningsgrad, %	22,85	22,62	22,40	22,18

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	66 560	-	-	66 560
Upplåtelseavgifter	12 488	-	-	12 488
Fond, yttre underhåll	2 692	-	540	3 232
Balanserat resultat	-15 604	-286	-540	-16 430
Årets resultat	-286	286	-752	-752
Eget kapital	65 850	0	-752	65 098

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 430
Årets resultat	-752
Totalt	-17 181

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	723
Att från yttre fond i anspråk ta	-73
Balanseras i ny räkning	-17 831
	-17 181

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 407	3 397
Rörelseintäkter		31	103
Summa rörelseintäkter		3 438	3 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 814	-2 585
Övriga externa kostnader	7	-168	-140
Personalkostnader	8	-142	-136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-832	-810
Summa rörelsekostnader		-3 955	-3 671
RÖRELSERESULTAT		-517	-171
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-240	-114
Summa finansiella poster		-235	-114
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-752	-286
ÅRETS RESULTAT		-752	-286

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	79 687	80 489
Maskiner och inventarier	11	474	77
Pågående projekt		1 750	2 178
Summa materiella anläggningstillgångar		81 912	82 743
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	4	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		4	4
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 915	82 747
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45	17
Övriga fordringar	13	12	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	113	104
Summa kortfristiga fordringar		170	133
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 233	2 149
Summa kassa och bank		2 233	2 149
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 402	2 282
SUMMA TILLGÅNGAR		84 317	85 028

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 048	79 048
Fond för yttre underhåll		3 232	2 692
Summa bundet eget kapital		82 280	81 740
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 430	-15 604
Årets resultat		-752	-286
Summa fritt eget kapital		-17 181	-15 890
SUMMA EGET KAPITAL		65 098	65 850
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 206	18 206
Leverantörsskulder		359	797
Skatteskulder		13	7
Övriga kortfristiga skulder		35	-466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	607	634
Summa kortfristiga skulder		19 219	19 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 317	85 028

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.

Redovisning av intäkter

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

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	2,5-7,19 %
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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	965	941
Hysesintäkter, lokaler	2	2
Årsavgifter, bostäder	2 425	2 423
Övriga intäkter	46	134
Summa	3 438	3 500

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	38	165
Fastighetsskötsel	100	84
Snöskottning	0	27
Städning	126	116
Trädgårdsarbete	72	44
Övrigt	8	13
Summa	343	450

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	73	27
Dörrar och lås/porttele	195	34
El	54	21
Fönster	-100	0
Försäkringsskador	0	62
Hissar	118	170
Reparationer	113	33
Temp. rep und eller projekt	141	0
Tvättstuga	42	36
VA	0	88
Ventilation	3	45
Värme	77	0
Övrigt plan. UH	0	12
Summa	716	527

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	452	510
Sophämtning	81	75
Uppvärmning	703	503
Vatten	144	133
Summa	1 380	1 220

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	108	152
Fastighetsförsäkringar	107	101
Fastighetsskatt	134	128
Kabel-TV	25	6
Summa	374	388

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	10	2
Juridiska kostnader	7	0
Kameral förvaltning	84	82
Revisionsarvoden	15	15
Övriga förvaltningskostnader	52	42
Summa	168	140

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	32	31
Styrelsearvoden	110	105
Summa	142	136

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	240	114
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	240	114

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	90 801	90 801
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	90 801	90 801
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 312	-9 510
Årets avskrivning	-802	-802
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 114	-10 312
Utgående restvärde enligt plan	79 687	80 489
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 885</i>	<i>23 885</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	93 000	78 000
Taxeringsvärde mark	148 000	102 000
Summa	241 000	180 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	280	280
Inköp	428	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	707	280
Ingående ackumulerad avskrivning	-203	-195
Avskrivningar	-30	-9
Utgående ackumulerad avskrivning	-233	-203
Utgående restvärde enligt plan	474	77
NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Insats Branschorganisation	4	4
Summa	4	4
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	12	12
Summa	12	12
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	27	27
Försäkringspremier	36	34
Förvaltning	26	24
Kabel-TV	7	6
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	13
Summa	113	104

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022- 12-31	Skuld 2021- 12-31
Swedbank	2023-01-28	2,48 %	2 763	2 763
Swedbank	2023-01-28	2,48 %	3 816	3 816
Swedbank	2023-01-28	2,48 %	6 667	6 667
Swedbank	2023-02-28	3,03 %	4 960	4 960
Summa			18 206	18 206
<i>Varav kortfristig del</i>			18 206	

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	14	14
El	55	103
Förutbetalda avgifter/hyror	297	285
Uppvärmning	129	78
Utgiftsräntor	72	18
Vatten	39	33
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	102
Summa	607	634

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	25 110	25 110
Summa	25 110	25 110

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Liselott Pettersson
Ledamot

Markus Tiedemann
Ledamot

Roger Jacobsson
Ordförande

Urban Johnsson
Ledamot

Agneta Palmstierna
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG AB
Catrin Moberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2023 11:15

SENT BY OWNER:

Fredrik Gellin • 23.05.2023 13:58

DOCUMENT ID:

HJgxYcQcS2

ENVELOPE ID:

ByxYqXcS2-HJgxYcQcS2

DOCUMENT NAME:

Brf Fyrtornet 1, 769604-3020 - Ej undertecknad årsredovisning 2022 (1).pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. URBAN JOHNSON urban.johnsson@warbergic.se	Signed Authenticated	23.05.2023 14:14 23.05.2023 14:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/09/12) IP: 78.73.89.123
2. ROGER JAKOBSSON darnroger@yahoo.se	Signed Authenticated	24.05.2023 08:42 24.05.2023 08:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/11/26) IP: 213.164.202.86
3. Markus John Einar Tiedemann klackan@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2023 10:05 23.05.2023 23:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/30) IP: 213.164.209.247
4. LISELOTT PETTERSSON lottalop@gmail.com	Signed Authenticated	28.05.2023 17:38 28.05.2023 17:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/21) IP: 213.164.202.76
5. AGNETA PALMSTIERNA ariete@live.se	Signed Authenticated	29.05.2023 08:44 29.05.2023 08:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/01/06) IP: 213.164.202.94
6. Catrin Moberg catrin.moberg@kpmg.se	Signed Authenticated	29.05.2023 11:15 29.05.2023 11:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/04/04) IP: 213.200.175.157

* 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