

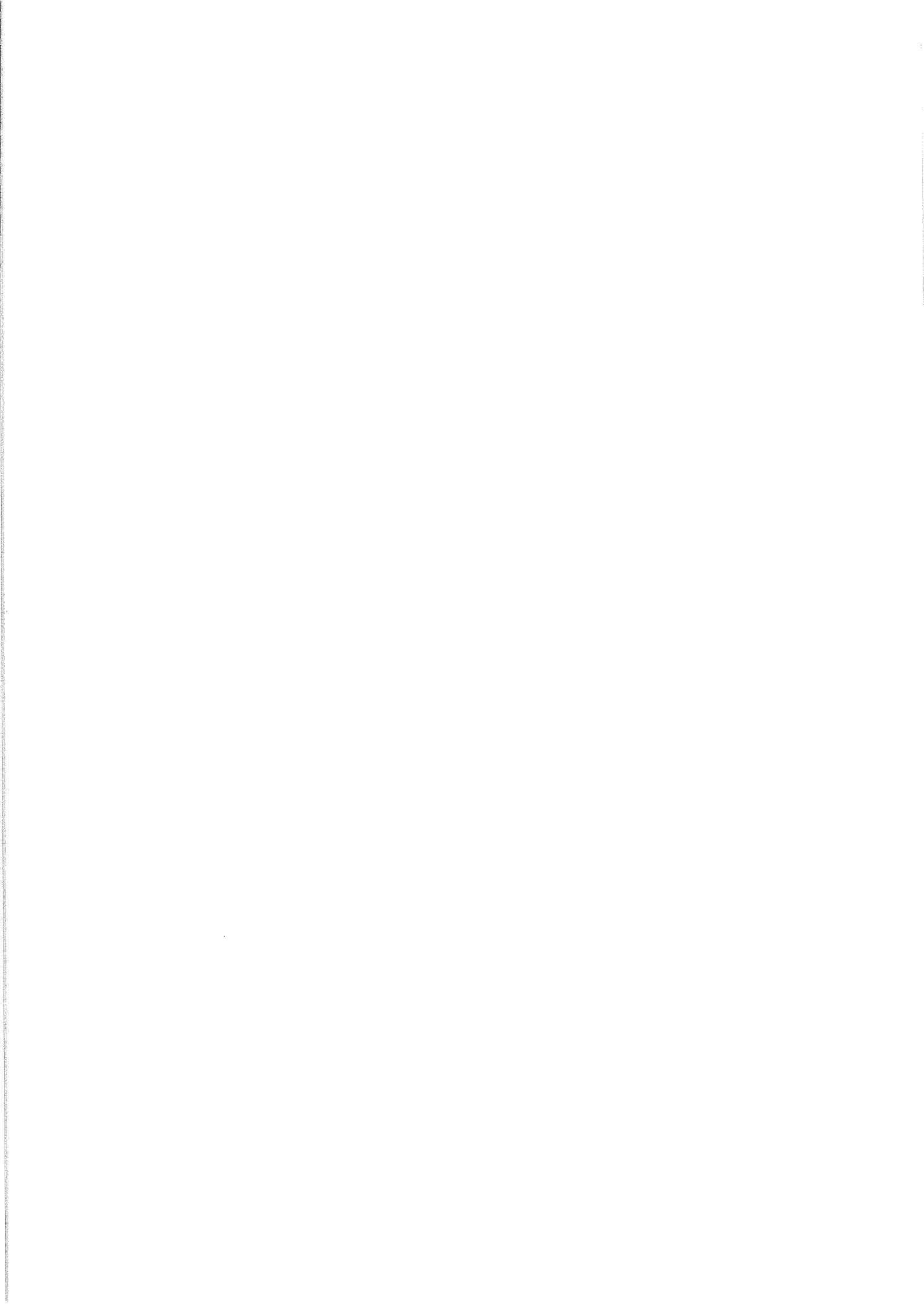
---

# Årsredovisning

Brf Fyrtornet 10  
Org nr: 769631-7440

2019-01-01 – 2019-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	6
Balansräkning .....	7
Noter .....	9

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fyrtornet 10 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-25. Nuvarande ekonomiska plan och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-21.

Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 7 246 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 235 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 086 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 8 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stigfinnaren 8 i Sundbybergs Kommun. På fastigheten finns 10 byggnader med 344 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1972. Fastighetens adress är Bergshöjden 2-68 i Sundbyberg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector försäkring AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	5 rum och kök	Summa
50	116	104	65	9	344

### Varav hyresrätter

112

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
20	262

Total bostadsarea 25 389 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 2 388 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 383 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Vattenfall	Elnät
Bixia	Elhandel
Norrenergi	Fjärrvärme
Kone	Hissar
ComHem	Digitala tjänster
Sundbybergs bredband	Bredband
Nokas Security	Bevakning

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 368 tkr och planerat underhåll för 2 086 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 133 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 098 tkr (43 kr/m<sup>2</sup>).

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	188 000
Armaturer Garage	1 302 975
Stamspolning	407 125
Värmesystem	74 113
Ventilation	113 625

GF

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Hanna Shamoun	Ordförande	2020
Faiza Rebandi	Vice ordförande	2020
Christine Touma	Ledamot	2020
Nadia Habib Mohamed	Ledamot	2020
Nathalie Nydahl	Ledamot	2020
Liselotte Gustafsson	Ledamot	2020
Julian Medin	Ledamot	Avgått januari

#### **Styrelsesuppleanter**

	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Curt Nilsson	2020
Barbro Elisabeth Lorentzon	2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	2020

#### **Valberedning**

	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Rene Gonzalez	2020
Mario Madbom	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Jämförelseåret 2018 är inte ett fullt räkenskapsår utan sträckte sig endast från 2018-06-01 till 2018-12-31.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 263 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 55 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 37 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 281 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har en höjning av årsavgifterna med 3,5% fr.o.m. 2020-05-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 552 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 31 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018*
Resultat efter finansiella poster	-8 481	-6 243
Resultat exklusive avskrivningar	-1 235	499
Balansomslutning	561 655	555 778
Soliditet %	54	53
Likviditet %	1 031	662
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	552	318
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	553	268
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	165	75
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 088	9 182

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

\*Räkenskapsåret 2018 var inte ett helt räkenskapsår utan sträckte sig från 2018-06-01 till 2018-12-31.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	291 468 081	7 739 732	1 222 898	-1 222 898	-6 243 445
Disposition enl. årsstämmobeslut				-6 243 445	6 243 445
Reservering underhållsfond			1 098 000	-1 098 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 085 837	2 085 837	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	15 443 841	3 946 539			
Årets resultat					-8 480 991
<b>Vid årets slut</b>	<b>306 911 922</b>	<b>11 686 271</b>	<b>235 061</b>	<b>-6 478 506</b>	<b>-8 480 991</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 466 343
Årets resultat	-8 480 991
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 098 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 085 837
<b>Summa</b>	<b>-14 959 497</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 14 959 497

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01*
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	22 163 585	12 796 247
Övriga rörelseintäkter	Not 3	342 537	51 656
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>22 506 122</b>	<b>12 847 903</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-14 049 560	-6 563 697
Underhållskostnader		-2 085 838	-884 545
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 770 473	-2 442 611
Personalkostnader	Not 6	-274 093	-175 775
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-7 246 263	-6 742 318
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-26 426 226</b>	<b>-16 808 946</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 920 104</b>	<b>-3 961 043</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 765	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 569 651	-2 282 402
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 560 886</b>	<b>-2 282 402</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 480 991</b>	<b>-6 243 445</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 480 991</b>	<b>-6 243 445</b>

\*Räkenskapsåret 2018 avsåg endast sju verksamhetsmånader.



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	479 878 344	487 124 607
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>479 878 344</b>	<b>487 124 607</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>479 878 344</b>	<b>487 124 607</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	135 700	363 868
Övriga fordringar	Not 12	12	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 118 812	700 542
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 254 524</b>	<b>1 064 419</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	80 522 568	67 589 023
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>80 522 568</b>	<b>67 589 023</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>81 777 092</b>	<b>68 653 442</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>561 655 436</b>	<b>555 778 049</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	306 911 922	291 468 081	
Upplåtelseavgifter	11 686 271	7 739 732	
Fond för yttre underhåll	235 061	1 222 898	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>318 833 254</b>	<b>300 430 711</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-6 478 506	-1 222 898	
Årets resultat	-8 480 991	-6 243 445	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-14 959 497</b>	<b>-7 466 343</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>303 873 757</b>	<b>292 964 368</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	249 850 000	252 450 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>249 850 000</b>	<b>252 450 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 600 000	2 600 000
Leverantörsskulder		1 061 949	1 606 679
Skatteskulder	Not 16	763 688	0
Övriga skulder	Not 17	317 150	1 625 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 188 892	4 531 060
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 931 679</b>	<b>10 363 681</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>561 655 558</b>	<b>555 778 049</b>

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivning på byggnader

#### Avskrivningstid för komponenter

Komponenter	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120
VA inkl stammar	Linjär	50
El inkl stammar	Linjär	60
Fasad	Linjär	50
Balkonger	Linjär	30
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	30
Hissar	Linjär	50
Inre underhåll	Linjär	100
Styr- och övervakning	Linjär	30
Ventilation	Linjär	25
Restpost	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

#### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31*
Årsavgifter, bostäder	9 420 817	5 272 781
Hyror, bostäder	9 632 114	5 836 608
Hyror, lokaler	1 658 766	901 559
Hyror, garage	1 347 576	767 291
Hyror, p-platser	2 800	0
Debiterad fastighetsskatt	101 512	18 008
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>22 163 585</b>	<b>12 796 247</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31*
Övriga lokalintäkter	2 000	0
Övriga ersättningar	81 918	51 656
Fakturerade kostnader	22 523	0
Övriga rörelseintäkter	236 096	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>342 537</b>	<b>51 656</b>

\*Räkenskapsåret 2018 avsåg endast sju verksamhetsmånader.

#### Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31*
Reparationer	-2 367 716	-581 833
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-763 688	-346 836
Försäkringspremier	-645 246	-228 528
Kabel- och digital-TV	-151 116	-82 321
Systematiskt brandskyddsarbete	-97 971	-3 594
Serviceavtal	0	-750
Sotning	-3 596	0
Obligatoriska besiktningar	-454 710	-264 214
Bevakningskostnader	-402 268	-2 730
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 170	0
Snö- och halkbekämpning	-169 882	-27 806
Förbrukningsinventarier	-34 925	-57 164
Vatten	-625 211	-418 220
Fastighetsel	-3 362 405	-2 524 998
Uppvärmning	-3 092 831	-1 607 964
Sophantering och återvinning	-1 737 874	-396 411
Förvaltningsarvode drift	-138 953	-20 327
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-14 049 560</b>	<b>-6 563 697</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31*
Förvaltningsarvode administration	-1 834 021	-1 050 000
Hyra inventarier & verktyg	0	-999
Annonsering och reklam	-12 580	-14 300
IT-kostnader	-145 282	-584 084
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	0
Övriga försäljningskostnader	-17 550	0
Övriga förvaltningskostnader	-97 821	-43 412
Kreditupplysningar	-62 700	-6 975
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-79 955	-57 572
Kontorsmateriel	-1 125	0
Telefon och porto	-19 459	-14 836
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-280	0
Bankkostnader	-2 563	-7 919
Advokat och rättegångskostnader	-5 250	-231 250
Övriga externa kostnader	-469 386	-431 263
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 770 473</b>	<b>-2 442 611</b>

\*Räkenskapsåret 2018 avsåg endast sju verksamhetsmånader.

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31*
Styrelsearvoden	-192 332	-125 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Övriga kostnadsersättningar	-15 645	0
Övriga personalkostnader	-1 600	-7 500
Sociala kostnader	-60 516	-39 275
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-274 093</b>	<b>-175 775</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31*
Avskrivning Byggnader	-7 246 263	-6 742 318
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-7 246 263</b>	<b>-6 742 318</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31*
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	8 765	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 765</b>	<b>0</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-4 568 978	-2 081 257
Övriga räntekostnader	-673	-1 145
Övriga finansiella kostnader	0	-200 000
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-4 569 651</b>	<b>-2 282 402</b>

\*Räkenskapsåret 2018 avsåg endast sju verksamhetsmånader.

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	343 039 636	343 039 636
Mark	150 827 289	150 827 289
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>493 866 925</b>	<b>493 866 925</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 742 318	0
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-7 246 263	-6 742 318
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-13 988 581</b>	<b>-6 742 318</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>479 878 344</b>	<b>487 124 607</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	329 051 055	336 297 318
<b>Taxeringsvärden</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>383 000 000</b>	<b>282 465 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>240 800 000</i>	<i>196 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>142 200 000</i>	<i>86 265 000</i>
<b>Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>		
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	135 700	363 868
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>135 700</b>	<b>363 868</b>
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>		
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	12	9
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>12</b>	<b>9</b>

*Gr*

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	138 405	0
Förutbetalda driftkostnader	99 195	93 582
Förutbetalt förvaltningsarvode	458 505	450 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 324	37 755
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	383 955	119 205
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	427	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 118 812</b>	<b>700 542</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	37 884 382	37 898 358
Transaktionskonto	42 638 186	29 690 665
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>80 522 568</b>	<b>67 589 023</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	252 450 000	255 050 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 600 000	-2 600 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>249 850 000</b>	<b>252 450 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkors- ändringsdag	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg. skuld
DANSKE BANK	2,11%	2021-05-31	255 050 000	2 600 000	252 450 000
<b>Summa</b>			<b>255 050 000</b>	<b>2 600 000</b>	<b>252 450 000</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 16 Skatteskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	763 688	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>763 688</b>	<b>0</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	287 776	1 478 858
Skuld för moms	29 374	147 084
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>317 150</b>	<b>1 625 942</b>



**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	41 788	39 275
Upplupna räntekostnader	35 165	52 702
Upplupna driftskostnader	3 675	27 806
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	221 620	884 545
Upplupna elkostnader	313 721	633 281
Upplupna värmekostnader	434 420	499 791
Upplupna kostnader för renhållning	8 991	281 563
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	605 943
Upplupna styrelsearvoden	133 000	129 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	24 744
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 344	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 989 168	1 352 410
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 188 892</b>	<b>4 531 060</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	257 000 000	257 000 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

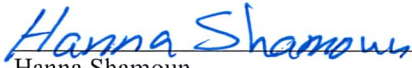
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. Det kan dock komma att åsamka föreningen vissa problem framåt till följd av att lokalernas hyresgäster ej kan fullfölja sina avtal kopplat till krisen och att det då får påverkan på föreningens likviditet. Det är per dagens datum svårt att förutsäga effekterna av ett sådant eventuellt utfall.


Styrelsens underskrifter

Sundbyberg 20200507


Ort och datum

  
\_\_\_\_\_


Hanna Shamoun

  
\_\_\_\_\_

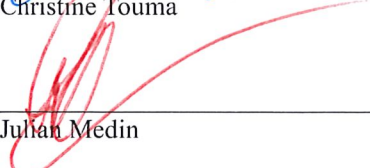
Faiza Rebandi

  
\_\_\_\_\_

Christine Touma

  
\_\_\_\_\_

~~Nadia Habib Mohamed~~ Curt Nilsson suppleant

  
\_\_\_\_\_

Julian Medin

  
\_\_\_\_\_


Nathalie Nydahl

  
\_\_\_\_\_

Liselotte Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den: 14/5 - 2020

Deloitte AB

  
\_\_\_\_\_

Sara Andersson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fyrtornet 10  
organisationsnummer 769631-7440

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrtornet 10 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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. 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 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 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 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 för Brf Fyrtornet 10 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 revisionsd 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 revisionsd 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 14 maj 2020

Deloitte AB



Sara Andersson  
Auktoriserad revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



---

# Brf Fyrtornet 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Fyrtornet 10 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

