

Årsredovisning

Brf Fyrtornet 10
Org nr: 7696317440

2020-01-01 – 2020-12-31



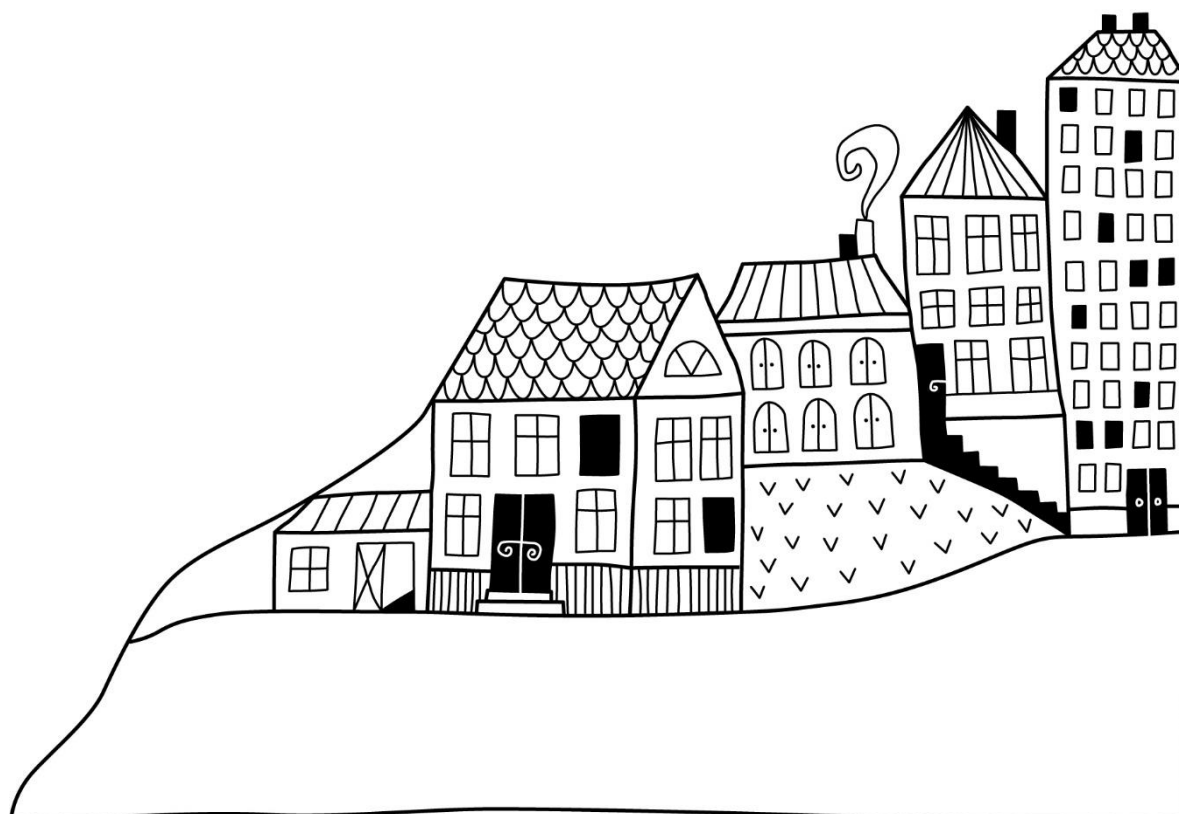
Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Kassaflödesanalys..... | 10 |
| Noter..... | 11 |

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fyrtornet 10 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

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 har sitt säte i Sundbybergs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 1031% till 32%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 1031% till 1087%.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 643 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -991 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 649 m², vilket motsvarar 5 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|--------------------------|------------|
| 1 rum och kök | 50 |
| 2 rum och kök | 116 |
| 3 rum och kök | 104 |
| 4 rum och kök | 65 |
| 5 rum och kök | 9 |
| Totalt | 344 |
| <i>Varav hyresrätter</i> | <i>111</i> |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|--------------------|-------|
| Antal lokaler | 10 |
| Antal lager/förråd | 246 |
| Antal garage | 262 |

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 37 990 m ² |
| Bostäder hyresrätt | 8 167 m ² |
| Bostäder bostadsrätt | 17 187 m ² |
| Total bostadsarea | 25 354 m ² |
| Total lokalarea | 2 388 m ² |
| Årets taxeringsvärde | 383 000 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 383 000 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 3 209 tkr och planerat underhåll för 2 036 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2019 och visar på ett underhållsbehov på 1 139 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 4 058 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning | Belopp i kr |
|-------------------------|-------------|
| Ljusbrunnar & rökluckor | 2 036 344 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Barbro Lorentzon | Ordförande | 2021 |
| Nathalie Nydahl | Sekreterare | 2021 |
| Kent Molinder | Kassör | 2021 |
| Hanna Shamoun | Ledamot | 2021 |
| Curt Nilsson | Ledamot | 2021 |
| Karl Magnus Lindgren | Ledamot | 2022 |
| Christian Weijsenburg | Ledamot | 2021 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Deloitte | Auktoriserad revisor | 2021 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ritta Kanerva | 2021 |
| Mario Madbom | 2021 |
| Rene Gonzales | 2021 |

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 281 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 283 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 maj 2020 då avgifterna höjdes med 3,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2021-01-01

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 573 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 31 st.)

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2020 | 2019 | 2018* |
|--|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 22 839 | 22 164 | 12 796 |
| Resultat efter finansiella poster | -7 634 | -8 481 | -6 243 |
| Resultat exklusive avskrivningar | -991 | -1 235 | 499 |
| Balansomslutning | 554 944 | 561 655 | 555 778 |
| Soliditet % | 54 | 54 | 53 |
| Likviditet %** | 32 | 1 031 | 662 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 573 | 552 | 318 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 559 | 553 | 268 |
| Ränta, kr/m ² | 201 | 165 | 75 |
| Lån, kr/m ² | 8 994 | 9 088 | 9 182 |

* Jämförelseåret 2018 avser endast 7 verksamhetsmånader.

** Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 1031% till 1087%.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------|---------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 306 911 922 | 11 686 271 | 235 061 | -6 478 506 | -8 480 991 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | -8 480 991 | 8 480 991 |
| Reservering underhållsfond | | | 1 098 000 | -1 098 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -1 333 061 | 1 333 061 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 1 422 836 | 2 517 164 | | | |
| Årets resultat | | | | | -7 634 276 |
| Vid årets slut | 308 334 758 | 14 203 435 | 0 | -14 724 436 | -7 634 276 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|--------------------|
| Balanserat resultat | -14 959 497 |
| Årets resultat | -7 634 276 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 098 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 333 061 |
| Summa | -22 358 712 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 22 358 712**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 22 838 909 | 22 163 585 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 678 982 | 342 537 |
| Summa rörelseintäkter | | 23 517 891 | 22 506 122 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -14 193 113 | -14 049 560 |
| Underhållskostnader | | -2 036 344 | -2 085 838 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -2 866 812 | -2 770 473 |
| Personalkostnader | Not 6 | -307 599 | -274 093 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -6 642 795 | -7 246 263 |
| Summa rörelsekostnader | | -26 046 664 | -26 426 226 |
| Rörelseresultat | | -2 528 773 | -3 920 104 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 2 116 | 8 765 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -5 107 619 | -4 569 651 |
| Summa finansiella poster | | -5 105 503 | -4 560 886 |
| Resultat efter finansiella poster | | -7 634 276 | -8 480 991 |
| Årets resultat | | -7 634 276 | -8 480 991 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 473 235 549 | 479 878 344 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | | 43 988 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 473 279 537 | 479 878 344 |
| Summa anläggningstillgångar | | 473 279 537 | 479 878 344 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 10 | 322 844 | 135 700 |
| Övriga fordringar | Not 11 | 2 981 | 12 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 1 568 456 | 1 118 812 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 894 281 | 1 254 524 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 13 | 79 770 017 | 80 522 568 |
| Summa kassa och bank | | 79 770 017 | 80 522 568 |
| Summa omsättningstillgångar | | 81 664 298 | 81 777 092 |
| Summa tillgångar | | 554 943 835 | 561 655 436 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 308 334 758 | 306 911 922 | |
| Upplåtelseavgifter | 14 203 435 | 11 686 271 | |
| Fond för yttre underhåll | 0 | 235 061 | |
| Summa bundet eget kapital | 322 538 193 | 318 833 254 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -14 724 436 | -6 478 506 | |
| Årets resultat | -7 634 276 | -8 480 991 | |
| Summa fritt eget kapital | -22 358 712 | -14 959 497 | |
| Summa eget kapital | 300 179 481 | 303 873 757 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 0 | 249 850 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 249 850 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 249 850 000 | 2 600 000 |
| Leverantörsskulder | | 249 812 | 1 061 949 |
| Skatteskulder | Not 15 | 1 545 264 | 763 688 |
| Övriga skulder | Not 16 | 282 374 | 317 150 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 2 836 905 | 3 188 892 |
| Summa kortfristiga skulder | | 254 764 354 | 7 931 679 |
| Summa eget kapital och skulder | | 554 943 835 | 561 655 436 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -7 634 276 | -8 480 991 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 6 642 795 | 7 246 263 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -991 481 | -1 234 728 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -639 757 | -190 105 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | -417 325 | -2 432 002 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -2 048 563 | -3 856 835 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i pågående byggnation | -43 988 | 0 |
| Investeringar i byggnader & mark | 0 | 0 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -2 600 000 | -2 600 000 |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott | 3 940 000 | 19 390 380 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 1 340 000 | 16 790 380 |
| Årets kassaflöde | -752 551 | 12 933 545 |
| Likvidamedel vid årets början | 80 522 568 | 67 589 023 |
| Likvidamedel vid årets slut | 79 770 017 | 80 522 568 |
| Upplysning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |
| Differens mot kassa och Bank i BR | 0 | 0 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (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.

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | 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 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Årsavgifter, bostäder | 9 851 489 | 9 420 817 |
| Hyror, bostäder | 9 198 902 | 9 632 114 |
| Hyror, lokaler | 2 044 922 | 1 658 766 |
| Hyror, garage | 1 664 624 | 1 347 576 |
| Hyror, p-platser | 18 400 | 2 800 |
| Rabatter - Lokaler | -30 617 | 0 |
| Debiterad fastighetsskatt | 89 189 | 101 512 |
| Summa nettoomsättning | 22 838 909 | 22 163 585 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Övriga lokalintäkter | 0 | 2 000 |
| Övriga ersättningar | 45 370 | 81 918 |
| Fakturerade kostnader | 11 312 | 22 523 |
| Övriga rörelseintäkter | 342 608 | 236 096 |
| Försäkringsersättningar | 279 692 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 678 982 | 342 537 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Reparationer | -3 209 373 | -2 367 716 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -781 576 | -763 688 |
| Försäkringspremier | -569 593 | -645 246 |
| Digital-TV | -153 306 | -151 116 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -90 349 | -97 971 |
| Sotning | -3 784 | -3 596 |
| Obligatoriska besiktningar | -506 338 | -454 710 |
| Bevakningskostnader | -405 093 | -402 268 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -2 060 | -1 170 |
| Snö- och halkbekämpning | -69 907 | -169 882 |
| Förbrukningsinventarier | -97 582 | -34 925 |
| Vatten | -693 012 | -625 211 |
| Fastighetsel | -2 815 586 | -3 362 405 |
| Uppvärmning | -3 200 806 | -3 092 831 |
| Sophantering och återvinning | -1 296 934 | -1 737 874 |
| Förvaltningsarvode drift | -297 814 | -138 953 |
| Summa driftskostnader | -14 193 113 | -14 049 560 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -1 824 263 | -1 834 021 |
| Annonsering och reklam | -1 900 | -12 580 |
| IT-kostnader | -408 446 | -145 282 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -29 250 | -22 500 |
| Övriga försäljningskostnader | -10 875 | -17 550 |
| Övriga förvaltningskostnader | -88 496 | -97 821 |
| Kreditupplysningar | -35 306 | -62 700 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -43 774 | -79 955 |
| Kontorsmateriel | -5 888 | -1 125 |
| Telefon och porto | -14 745 | -19 459 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -23 805 | -280 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -11 630 | 0 |
| Bankkostnader | -5 341 | -2 563 |
| Advokat och rättegångskostnader | -127 138 | -5 250 |
| Övriga externa kostnader | -235 954 | -469 386 |
| Summa övriga externa kostnader | -2 866 812 | -2 770 473 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Lön till kollektivanställda | -82 600 | 0 |
| Styrelsearvoden | -165 550 | -192 332 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0 | -4 000 |
| Övriga kostnadsersättningar | 0 | -15 645 |
| Övriga personalkostnader | 0 | -1 600 |
| Sociala kostnader | -59 449 | -60 516 |
| Summa personalkostnader | -307 599 | -274 093 |

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 1 860 | 8 765 |
| Övriga ränteintäkter | 256 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2 116 | 8 765 |

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -5 105 888 | -4 568 978 |
| Övriga räntekostnader | -1 731 | -673 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -5 107 619 | -4 569 651 |

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 343 039 636 | 343 039 636 |
| Mark | 150 827 289 | 150 827 289 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 493 866 925 | 493 866 925 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -13 988 581 | -6 742 318 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -6 642 795 | -7 246 263 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -20 631 376 | -13 988 581 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 473 235 549 | 479 878 344 |
| Varav | | |
| Byggnader | 322 408 260 | 329 051 055 |
| Mark | 150 827 289 | 150 827 289 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 354 000 000 | 354 000 000 |
| Lokaler | 29 000 000 | 29 000 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 383 000 000 | 383 000 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>240 800 000</i> | <i>240 800 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>142 200 000</i> | <i>142 200 000</i> |

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 276 806 | 135 700 |
| Kundfordringar | 46 038 | 0 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 322 844 | 135 700 |

Not 11 Övriga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 2 981 | 12 |
| Summa övriga fordringar | 2 981 | 12 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 143 730 | 138 405 |
| Förutbetalda driftkostnader | 105 146 | 99 195 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 0 | 458 505 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 38 473 | 38 324 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 381 504 | 383 955 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 899 604 | 427 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 568 456 | 1 118 812 |

Not 13 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel | 70 164 741 | 37 884 382 |
| Transaktionskonto | 9 605 276 | 42 638 186 |
| Summa kassa och bank | 79 770 017 | 80 522 568 |

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|--------------------|
| Inteckningslån | 249 850 000 | 252 450 000 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -249 850 000 | -2 600 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 0 | 249 850 000 |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkors- ändringsdag | Ing.skuld | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---------------------|------------------|----------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|
| DANSKE BANK | Rörligt | 2021-05-31 | 252 450 000,00 | 2 600 000,00 | 249 850 000,00 |
| Summa | | | 252 450 000,00 | 2 600 000,00 | 249 850 000,00 |

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed (RevU18).

Not 15 Skatteskulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skatteskulder | 1 545 264 | 763 688 |
| Summa skatteskulder | 1 545 264 | 763 688 |

Not 16 Övriga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder | 247 401 | 287 776 |
| Mottagna depositioner | 1 000 | 0 |
| Skuld för moms | 33 973 | 29 374 |
| Summa övriga skulder | 282 374 | 317 150 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter | 25 937 | 41 788 |
| Upplupna räntekostnader | 26 468 | 35 165 |
| Upplupna driftskostnader | 0 | 3 675 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 13 688 | 221 620 |
| Upplupna elkostnader | 300 346 | 313 721 |
| Upplupna värmekostnader | 415 122 | 434 420 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 8 750 | 8 991 |
| Upplupna styrelsearvoden | 82 550 | 133 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 747 | 7 344 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 1 962 297 | 1 989 168 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 836 905 | 3 188 892 |

| Not Ställda säkerheter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning | 257 000 000 | 257 000 000 |

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Barbro Lorentzon

Nathalie Nydahl

Kent Molinder

Hanna Shamoun

Christian Weijsenburg

Curt Nilsson

Magnus Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den:

Deloitte AB

Sara Andersson

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavaren 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, fastighetservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 skuldtynad 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, fastighetsservice 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

