

Årsredovisning

Brf Fyrtornet 10
Org nr: 7696317440

2021-01-01 – 2021-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fyrtornet 10 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 2021-06-01.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 32% till 164%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 32% till 545%.

I resultatet ingår avskrivningar med 7 851 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 455 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 813 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 uppförda. Byggnaderna är uppförda 1972. Fastigheternas adress är Bergshöjden 2-68 i Sundbyberg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa 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>104</i>

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal lokaler	10
Antal lager/förråd	246
Antal garageplatser	262

Total tomtarea	37 990 m ²
Bostäder hyresrätt	7 702 m ²
Bostäder bostadsrätt	17 685 m ²
Total bostadsarea	25 387 m ²
Total lokalarea	2 388 m ²
Årets taxeringsvärde	383 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	383 000 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9,47 % av föreningens nettoomsättning.

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 2 698 och planerat underhåll för 1 227. Underhållskostnaderna 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2021 och visar på ett underhållsbehov på 2 171 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 78 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	Belopp i kr
Beskrivning	
Bostäder – <i>Hyresrätter</i>	213 658
Undertak trapphus	94 126
Installationer - <i>Belysning</i>	410 738
Betongplatta & betongväggar	184 460
Garage och p-platser	323 656



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Lindgren	Ordförande	2022
Hanna Shamoun	Ledamot	2022
Kent Molinder	Ledamot	2022
Barbro Lorentzon	Ledamot	2022
Christian Weijsenburg	Ledamot	2022
Naziha Kochani	Ledamot	2022
Alf Stroff	Ledamot	Avgått

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabet Gunnarsson	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Allians revision - Per Lindblom	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yvonne Edman	2022
Mario Madbom	2022
Riita Kanerva	2022

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 284 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 294 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 601 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018*
Nettoomsättning	23 572	22 839	22 164	12 796
Resultat efter finansiella poster	-7 396	-7 634	-8 481	-6 243
Resultat exklusive avskrivningar	455	-991	-1 235	499
Balansomslutning	558 852	554 944	561 655	555 778
Soliditet %	55	54	54	53
Likviditet %	164	32	1 031	662
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	601	573	552	318
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	541	559	553	268
Ränta, kr/m ²	103	201	165	75
Lån, kr/m ²	8 931	8 994	9 088	9 182

*Jämförelseåret 2018 avser endast 7 verksamhetsmånader.

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

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 32% till 545%.

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	
	Medlems-insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	309 384 086	13 154 107	0	-14 724 436	-7 634 276
Disposition enl. årsstämmobeslut				-7 634 276	7 634 276
Reservering underhållsfond			2 171 000	-2 171 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 226 638	1 226 638	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	7 100 286	5 754 714			
Årets resultat					-7 395 989
Vid årets slut	316 484 372	18 908 821	944 362	-23 303 074	-7 395 989

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-22 358 712
Årets resultat	-7 395 989
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 171 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 226 638
Summa	-30 699 064

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 30 699 064**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	23 571 621	22 838 909
Övriga rörelseintäkter	Not 3	757 427	678 982
Summa rörelseintäkter		24 329 048	23 517 891
Rörelsekostnader			
Underhåll		-1 226 638	-2 036 344
Driftskostnader	Not 4	-15 006 887	-14 193 113
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 391 346	-2 866 812
Personalkostnader	Not 6	-512 141	-307 599
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 850 577	-6 642 795
Summa rörelsekostnader		-27 987 588	-26 046 664
Rörelseresultat		-3 658 540	-2 528 773
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	16 112	2 116
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 753 562	-5 107 619
Summa finansiella poster		-3 737 450	-5 105 503
Resultat efter finansiella poster		-7 395 989	-7 634 276
Årets resultat		-7 395 989	-7 634 276



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	465 384 972	473 235 549
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		177 101	43 988
Summa materiella anläggningstillgångar		465 562 073	473 279 537
Summa anläggningstillgångar		465 562 073	473 279 537
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	609 552	322 844
Övriga fordringar	Not 11	3 984	2 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 099 769	1 568 456
Summa kortfristiga fordringar		1 713 305	1 894 281
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		50 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		50 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	41 576 479	79 770 017
Summa kassa och bank		41 576 479	79 770 017
Summa omsättningstillgångar		93 466 885	81 664 298
Summa tillgångar		558 851 857	554 943 835



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		335 393 193	322 538 193
Fond för yttre underhåll		944 362	0
Summa bundet eget kapital		336 337 555	322 538 193
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 303 074	-14 724 436
Årets resultat		-7 395 989	-7 634 276
Summa fritt eget kapital		-30 699 064	-22 358 712
Summa eget kapital		305 638 491	300 179 481
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	196 265 000	0
Summa långfristiga skulder		196 265 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	51 490 000	249 850 000
Leverantörsskulder		628 302	249 812
Skatteskulder	Not 15	838 430	1 545 264
Övriga skulder	Not 16	273 777	282 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 717 856	2 836 905
Summa kortfristiga skulder		56 948 366	254 764 354
Summa eget kapital och skulder		558 851 857	554 943 835



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-7 395 989	-7 634 276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	7 850 577	6 642 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	454 587	-991 481
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	180 976	-639 757
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	544 012	-417 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 179 575	-2 048 563
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-133 113	-43 988
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-133 113	-43 988
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 095 000	-2 600 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	12 855 000	3 940 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 760 000	1 340 000
Årets kassaflöde	11 806 462	-752 551
Likvidamedel vid årets början	79 770 017	80 522 568
Likvidamedel vid årets slut	91 576 479	79 770 017
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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 631 043	9 851 489
Hyror, bostäder	8 865 520	9 198 902
Hyror, lokaler	2 186 779	2 044 922
Hyror, garage	1 788 093	1 664 624
Hyror, p-platser	21 950	18 400
Rabatter - Lokaler	-2 501	-30 617
Debiterad fastighetsskatt	80 737	89 189
Summa nettoomsättning	23 571 621	22 838 909

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Tillvalsavgifter	61 745	0
Övriga ersättningar	51 351	45 370
Fakturerade kostnader	0	11 312
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-599	0
Erhållna skadestånd	8 633	0
Övriga rörelseintäkter	541 697	342 608
Försäkringsersättningar	94 600	279 692
Summa övriga rörelseintäkter	757 427	678 982

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Reparationer	-2 698 441	-3 209 373
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-791 896	-781 576
Försäkringspremier	-546 787	-569 593
Kabel- och digital-TV	-193 340	-153 306
Systematiskt brandskyddsarbete	-97 852	-90 349
Sotning	-7 181	-3 784
Obligatoriska besiktningar	-617 929	-506 338
Bevakningskostnader	-429 312	-405 093
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 174	-2 060
Snö- och halkbekämpning	-351 110	-69 907
Förbrukningsinventarier	-123 760	-97 582
Vatten	-729 217	-693 012
Fastighetsel	-2 978 590	-2 815 586
Uppvärmning	-3 646 917	-3 200 806
Sophantering och återvinning	-1 604 892	-1 296 934
Förvaltningsarvode drift	-181 488	-297 814
Summa driftskostnader	-15 006 887	-14 193 113



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 847 006	-1 824 263
Annonsering och reklam	-20 960	-1 900
IT-kostnader	-425 198	-408 446
Arvode, yrkesrevisorer	-30 000	-29 250
Övriga försäljningskostnader	-17 355	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-140 592	-88 496
Kreditupplysningar	-68 016	-35 306
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-57 547	-43 774
Kontorsmateriel	-10 938	-5 888
Telefon och porto	-11 620	-14 745
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10 765	-23 805
Medlems- och föreningsavgifter	-11 850	-11 630
Köpta tjänster	-4 973	0
Konsultarvoden	-222 500	0
Bankkostnader	-5 231	-5 341
Advokat och rättegångskostnader	-98 438	-127 138
Övriga externa kostnader	-408 358	-235 954
Summa övriga externa kostnader	-3 391 346	-2 866 812

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-54 250	-82 600
Styrelsearvoden	-344 000	-165 550
Sociala kostnader	-113 891	-59 449
Summa personalkostnader	-512 141	-307 599

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 510	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 602	1 860
Övriga ränteintäkter	0	256
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 112	2 116

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 841 211	-5 105 888
Övriga räntekostnader	-13 551	-1 731
Övriga finansiella kostnader	-898 800	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 753 562	-5 107 619



Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
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	-20 631 376	-13 988 581
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-7 850 577	-6 642 795
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 481 953	-20 631 376
Restvärde enligt plan vid årets slut	465 384 972	473 235 549
Varav		
Byggnader	314 557 683	322 408 260
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		
	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	390 321	276 806
Kundfordringar	219 231	46 038
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	609 552	322 844
Not 11 Övriga fordringar		
	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 984	2 981
Summa övriga fordringar	3 984	2 981



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	134 352	143 730
Förutbetalda driftkostnader	109 448	105 146
Förutbetalt förvaltningsarvode	473 471	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	38 473
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	370 037	381 504
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 460	899 604
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 099 769	1 568 456

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	32 728 234	70 164 741
Transaktionskonto	8 848 245	9 605 276
Summa kassa och bank	41 576 479	79 770 017

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	247 755 000	249 850 000
Lån som villkorsändras kommande räkenskapsår	-49 000 000	-249 850 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 490 000	
Långfristig skuld vid årets slut	196 265 000	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK		2021-05-31	249 850 000,00	-249 000 000,00	850 000,00	0,00
NORDEA	0,26%	2022-05-31	0,00	49 000 000,00	0,00	49 000 000,00
NORDEA	0,45%	2023-05-17	0,00	50 000 000,00	0,00	50 000 000,00
NORDEA	0,59%	2024-05-22	0,00	50 000 000,00	0,00	50 000 000,00
NORDEA	0,73%	2025-05-21	0,00	50 000 000,00	0,00	50 000 000,00
NORDEA	0,88%	2026-05-20	0,00	50 000 000,00	1 245 000,00	48 755 000,00
Summa			249 850 000,00	0,00	2 095 000,00	247 755 000,00

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2022 (nästkommmande 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). Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 490 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	838 430	1 545 264
Summa skatteskulder	838 430	1 545 264



Not 16 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder	242 776	247 401
Mottagna depositioner	1 000	1 000
Skuld för moms	27 154	33 973
Skuld sociala avgifter och skatter	2 847	0
Summa övriga skulder	273 777	282 374

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	82 490	25 937
Upplupna räntekostnader	124 522	26 468
Upplupna driftskostnader	72 883	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 710	13 688
Upplupna elkostnader	404 347	300 346
Upplupna värmekostnader	526 955	415 122
Upplupna kostnader för renhållning	46 203	8 750
Upplupna revisionsarvoden	12 562	0
Upplupna styrelsearvoden	262 540	82 550
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 438	1 747
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 105 708	1 962 297
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 717 856	2 836 905

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
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

Magnus Lindgren

Hanna Shamoun

Kent Molinder

Barbro Lorentzon

Christian Wejjsenburg

Naziha Kochani

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Allians Revision och redovisning AB

Per Lindblom
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557466728336




Dokument

<p>Årsredovisning 2021 Huvuddokument 19 sidor <i>Startades 2022-04-07 09:33:58 CEST (+0200) av Linus Olsson (LO)</i> <i>Färdigställt 2022-04-08 17:29:34 CEST (+0200)</i></p>	<p>Bilagor Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Linus Olsson (LO)</i></p>
--	--

Initierare

<p>Linus Olsson (LO) Riksbyggen <i>linus.olsson@riksbyggen.se</i></p>

Signerande parter

<p>Magnus Lindgren (ML) <i>magnus@brffyrtornet10.se</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS LINDGREN"</i> <i>Signerade 2022-04-07 10:25:08 CEST (+0200)</i></p>	<p>Barbro Lorentzon (BL) <i>barbro@brffyrtornet10.se</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BARBRO ELISABETH LORENTZON"</i> <i>Signerade 2022-04-07 10:30:46 CEST (+0200)</i></p>
<p>Christian Weijsenburg (CW) <i>christian@brffyrtornet10.se</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Allan Christian Weijsenburg"</i> <i>Signerade 2022-04-08 10:32:47 CEST (+0200)</i></p>	<p>Hanna Shamoun (HS) <i>hanna@brffyrtornet10.se</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hanna Shamoun"</i> <i>Signerade 2022-04-08 11:34:22 CEST (+0200)</i></p>
<p>Kent Molinder (KM) <i>kenta@brffyrtornet10.se</i></p>	<p>Naziha Kochani (NK) <i>naziha.kochani@gmail.com</i></p>



Verifikat

Transaktion 09222115557466728336



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENT MOLINDER"
Signerade 2022-04-08 08:45:53 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NAZIHA KOCHANI"
Signerade 2022-04-08 15:24:02 CEST (+0200)*

Per Lindblom (PL)
Allians Revision & Redovisning AB
per.lindblom@re-allians.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
LINDBLOM"
Signerade 2022-04-08 17:29:34 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 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 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

