



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsföreningen Fyrtornet upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till reservfonden bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomt nr 3 i kvarteret fyrtornet med adressen Folkungagatan 142 och Erstagatan 7 inom Sofia församling i Stockholm och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1926-02-27. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667)

Styrelsen

Birgitta Andersson	Ledamot
Inger Matilda Bäckström	Ledamot
Bo Leif Jansson	Ledamot
Måns Rickard Knut Lundeberg	Ledamot
Petra Cecilia Norrgård	Ledamot

Erik Atakan Bertil Befriks	Suppleant	Slutat under året pga flytt
Olof Erik Harry Johnselius	Suppleant	
Maria Marlene Linderöth Segelsbo	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Andreas Cardsjö Ekström	Ordinarie Intern
Pontus Österberg	Ordinarie Intern

Valberedning

Ulrika Broman
Jonas Sundberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fyrtornet 3	1926	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Trygghetspaketet via Anticimex ingår i försäkringen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1915 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 542 m², varav 3 156 m² utgör lägenhetsyta och 386 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Marquardt Norbert(Lokalen övertagits av Ankarfyr Elektriska Tatuering AB 190901)	65 m ²	2022-09-30
Jannes Snabbtryck AB	97 m ²	2021-06-30
Nergårdh Music AB	72 m ²	2020-09-30
Svenska Umts Nät Ab	0 m ²	2020-01-31
We go Deli HB(Lokalen övertagits av MiPo Sushi HB 2019-10-01)	25 m ²	2021-10-31
Stokab AB	0 m ²	2036-03-31
Stokab AB	0 m ²	2023-01-31
Ramenramen AB(från 2019-10-01, Lagnö Rör avflyttade 2019-08-30)	115 m ²	2024-09-30

Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandskydd	2019	Fortsatt arbete med säkerställt brandskydd

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

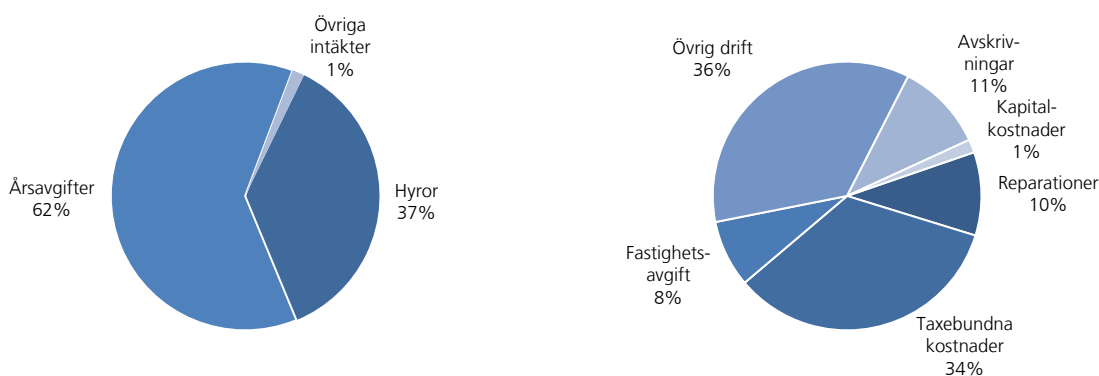
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB - sedan 1 jan 2018

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 015 045	592 507
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 664 563	1 652 510
Finansiella intäkter	42	3 222
Minskning kortfristiga fordringar	14 266	0
Medlemsinsatser	3 210 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	573 442
	4 888 871	2 229 174
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 575 944	1 692 300
Finansiella kostnader	29 331	31 127
Ökning av kortfristiga fordringar	0	48 773
Minskning av långfristiga skulder	34 436	34 436
Minskning av kortfristiga skulder	20 762	0
	1 660 472	1 806 636
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 243 444	1 015 045
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 228 399	422 538

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens tidigare hyresrätt, som återlämnades vid utgången av föregående år, har under hösten 2019 avyttrats. Föreningen har därmed ingen kvarvarande hyresrätt. Fortsatt omförhandling av föreningens lokalyreskontrakt i takt med att avtal löper ut. Under året omförhandlades två av dessa..

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	291	297	298	297
Lån/m ² bostadsrättsyta	467	487	497	501
Elkostnad/m ² totalyta	12	13	10	11
Värmekostnad/m ² totalyta	130	149	128	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	6	18	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	8	9	18	17
Soliditet (%)	71	53	61	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-131	-258	231	18
Nettoomsättning (tkr)	1 642	1 640	1 584	1 558

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 156 m² bostäder och 386 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	467 615	109 000	0	358 615
Reservfond	87 845	0	0	87 845
Uppplåtelseavgifter	3 214 100	3 101 000	0	113 100
S:a bundet eget kapital	3 769 560	3 210 000	0	559 560
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 244 541	0	-258 492	2 503 033
Årets resultat	-131 173	-131 173	258 492	-258 492
S:a fritt eget kapital	2 113 368	-131 173	0	2 244 541
S:a eget kapital	5 882 929	3 078 827	0	2 804 101

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-131 173
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 244 541
summa balanserat resultat	2 113 368

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	2 113 368
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 641 963	1 639 510
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 600	13 000
Summa rörelseintäkter		1 664 563	1 652 510
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 376 567	-1 162 701
Övriga externa kostnader	Not 5	-199 377	-529 600
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-190 503	-190 797
Summa rörelsekostnader		-1 766 447	-1 883 098
RÖRELSERESULTAT		-101 884	-230 587
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	3 222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 331	-31 127
Summa finansiella poster		-29 289	-27 905
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-131 173	-258 492
ÅRETS RESULTAT		-131 173	-258 492

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	3 946 358	4 112 390
Maskiner	Not 8	71 374	95 845
Summa materiella anläggningstillgångar		4 017 732	4 208 235
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 017 732	4 208 235
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 254 066	1 044 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	33 000	28 844
Summa kortfristiga fordringar		4 287 066	1 072 933
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 287 066	1 072 933
SUMMA TILLGÅNGAR		8 304 798	5 281 168

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 681 715	471 715
Reservfond	Not 11	87 845	87 845
Summa bundet eget kapital		3 769 560	559 560
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 244 541	2 503 033
Årets resultat		-131 173	-258 492
Summa fritt eget kapital		2 113 368	2 244 541
SUMMA EGET KAPITAL		5 882 929	2 804 101
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 618 564	1 653 000
Summa långfristiga skulder		1 618 564	1 653 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	34 436	34 436
Leverantörsskulder		164 205	84 583
Skatteskulder		34 716	21 332
Övriga skulder		116 480	189 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	453 468	493 723
Summa kortfristiga skulder		803 305	824 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 304 798	5 281 168

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:9 om ändring i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Skatt

Föreningen har skattemässig status som privatbostadsföretag. I vanligt tal används ofta termen äkta förening, som synonym till privatbostadsföretag. Den skattemässiga statusen innebär att resultat som hör till fastigheten inte tas upp som inkomstbeskattning. Föreningen betalar fastighetsskatt och fastighetsavgift. Dessa belopp framgår av resultaträkningen.

Reservfond

Fyrtornet är en bostadsförening, inte en bostadsrättsförening. Därför lyder föreningen under lagen om ekonomiska föreningar, som varje år ska sättas av minst fem procent av föreningens nettovinst före gottgörelser till en reservfond. När reservfonden är minst 20 procent av det inbetalda insatskapitalet, behöver föreningen inte längre sätta av något om reservfonden plus inbetalt insatskapital är minst 40 procent av det bokförda värdet av föreningens tillgångar eller reservfond uppgår till minst samma belopp som föreningen skulder.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden, minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. I samband med övergången 2015 till K3 har en förnyad bedömning av beräknade livslängder gjorts och beräknade livslängder för vissa komponenter har ändrats till följd av detta. Följande beräknade livslängder tillämpas från och med 2015

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	100 år	100 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	50 år	30 år
Soprum/sophus	50 år	50 år
Bredband	10 år	10 år
Fönster/dörrar, port	15 år	15 år
Yttertak målning	10 år	10 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 031 786	1 030 323
Hyror bostäder	0	29 576
Hyror lokaler	608 212	565 189
Bredbandsintäkter	14 400	14 400
Hyesrabatt	-12 458	0
Öresutjämning	23	22
	1 641 963	1 639 510

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Återbäring försäkringsbolag	19 600	0
	Övriga intäkter	3 000	13 000
		22 600	13 000
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	11 138	0
	Fastighetsskötsel beställning	651	0
	Städning entreprenad	41 875	39 000
	Städning enligt beställning	13 075	11 625
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	28 125
	Hissbesiktning	3 554	0
	Myndighetstillsyn	0	15 912
	Gård	5 106	259
	Förbrukningsmateriel	160	168
	Brandskydd	162 271	38 603
		237 829	133 692
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 625	1 620
	Källare	21 038	0
	Entré/trapphus	0	4 546
	Lås	10 710	4 553
	VVS	66 740	0
	Värmeanläggning/undercentral	20 000	0
	Ventilation	22 500	66 211
	Elinstallationer	3 285	1 175
	Hiss	15 694	20 296
	Fönster	0	10 125
	Skador/klotter/skadegörelse	0	354
	Övrigt	17 500	24 813
		180 092	133 693
	Taxebundna kostnader		
	El	43 113	46 679
	Värme	458 944	514 812
	Vatten	51 105	21 718
	Sophämtning/renhållning	58 421	45 554
		611 583	628 764
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	95 177	57 687
	Kabel-TV	37 495	21 909
	Bredband	70 523	67 620
		203 195	147 216
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	143 868	119 336
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 376 567	1 162 701

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	612
	Juridiska åtgärder	15 516	175 884
	Inkassering avgift/hyra	0	3 400
	Föreningskostnader	3 907	257 745
	Styrelseomkostnader	995	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 264	0
	Förvaltningsarvode	62 940	46 125
	Förvaltningsarvoden övriga	0	17 188
	Administration	5 406	9 198
	Korttidsinventarier	0	7 995
	Konsultarvode	100 710	6 113
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 640	5 340
		199 377	529 600
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	5 902	5 902
	Yttertak K3	27 165	27 464
	Fönster/dörrar och portar K3	91 663	91 659
	Stomkomplettering förening K3	3 192	3 189
	Värmesystem K3	18 295	18 295
	Luftbehandlingssystem K3	6 098	6 100
	Hissar K3	13 718	13 718
	Maskiner	24 471	24 471
		190 503	190 797
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 811 945	4 811 945
	Utgående anskaffningsvärde	4 811 945	4 811 945
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-699 555	-533 228
	Årets avskrivningar enligt plan	-166 032	-166 326
	Utgående avskrivning enligt plan	-865 587	-699 555
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 946 358	4 112 390
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	447 487	447 487
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 557 000	28 015 000
	Taxeringsvärde mark	71 200 000	50 374 000
		102 757 000	78 389 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	95 000 000	72 000 000
	Lokaler	7 757 000	6 389 000
		102 757 000	78 389 000

Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	122 355	122 355
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	122 355	122 355
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 510	-2 039
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 471	-24 471
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-50 981	-26 510
	Redovisat restvärde vid årets slut	71 374	95 845
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	10 622	19 044
	Klientmedel hos SBC	946 279	517 880
	Placeringskonto hos SBC	3 297 165	497 165
	Fordringar	0	10 000
		4 254 066	1 044 089
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	33 000	28 844
		33 000	28 844
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	87 845	87 845
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	87 845	87 845

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken 54728	1,730 %	288 000	294 000	2022-12-01
Handelsbanken 54727	1,760 %	1 365 000	1 393 436	2022-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		1 653 000	1 687 436	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-34 436	-34 436	
		1 618 564	1 653 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 480 820 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 749 000	5 749 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Städning entreprenad	3 375	0
El	0	4 402
Värme	59 662	63 332
Ränta	4 330	4 420
Avgifter och hyror	386 101	355 054
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	0	5 340
Elinstallationer	0	1 175
Kartering	0	60 000
	453 468	493 723

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 kommer soprummet att renoveras. Arbetet med att omförhandla föreningens lokalyreskontrakt i takt med att avtal löper ut fortsätter i linje med tidigare.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 1 / 5 2020

Birgitta Andersson
Ledamot

BOKREST

Marie-Louise Segelstam

Inger Matilda Bäckström
Ledamot

Bo Lef Jansson

Bo Lef Jansson
Ledamot

Måns Rickard Knut Lundeberg

Måns Rickard Knut Lundeberg
Ledamot

Petra Cecilia Norrgård

Petra Cecilia Norrgård
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Andreas Cardsjö Ekström
Intern revisor

Pontus Österberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Efter avslutad revision vill vi avge följande revisionsberättelse för bostadsföreningen Fyrtornet u p a.

Vi har granskat styrelsens årsredovisning, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2019. Granskning har skett enligt god revisionssed.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande den till oss överlämnade årsredovisningen, föreningens bokföring, eller förvaltningen av föreningens angelägenheter.

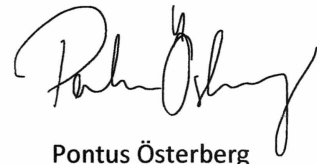
Vi föreslår därför att:

- Stämman fastställer den angivna balans- och resultaträkningen
- Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för 2019 års förvaltning

Stockholm 2020-05-10



Andreas Ekström



Pontus Österberg

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE