

Årsredovisning

Bostadsföreningen Fyrtornet upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2016 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 tomten 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 2017-09-07 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

Inger Matilda Bäckström	Ordförande
Bo Leif Jansson	Ledamot
Kjell Ivan Lindqvist	Sekreterare
Petra Cecilia Norrgård	Ledamot
Lars Olov Söderberg	Ledamot

Erik Atakan Bertil Befrits	Suppleant
Olof Erik Harry Johnselius	Suppleant
Måns Rickard Knut Lundeberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ulf Hallgren	Ordinarie Intern
Pontus Österberg	Ordinarie Intern

Valberedning

Ulf Hallgren	Sammanställande
Jonas Sundberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2017-05-10. Extra stämma med anledning av ändrade stadgar, vi tillåter ej längre att juridisk person kan äga en BR hos oss.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fyrtornet 3	1926	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättslägg 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 3 465 m², varav 3 079 m² utgör lägenhetsyta och 386 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fem olika lokalhyresgäster finns	386 m ²	Olika

Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Kommentar

Under renovering 2017, klar att använda fr.o.m. feb 2018

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Hela yttertakets ommålat	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB - valdes 1 jan 2018 och har gjort årsbokslutet 2017
Ekonomisk förvaltning	Valorem - valdes bort 1 jan 2018
Ekonomisk förvaltning	BRF konsulterna i Stockholm AB - vår tidigare ekonomiska förvaltare, köptes upp av Valorem under 2017

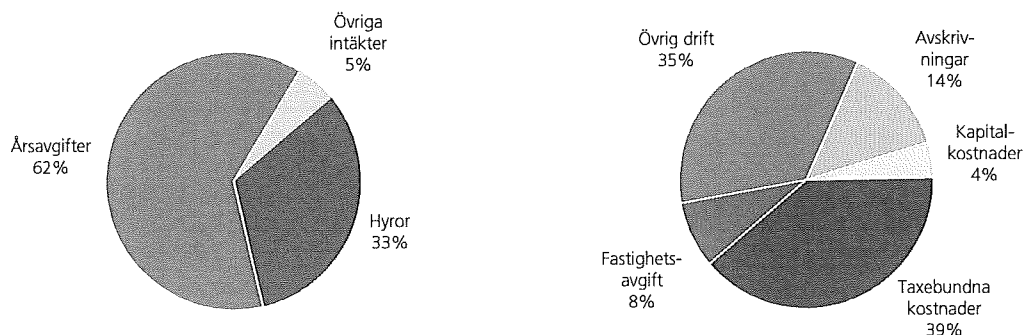
Föreningens ekonomi

Vi satte om våra två lån under året

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	878 099
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	1 654 908
Finansiella intäkter	120
Minskning kortfristiga fordringar	143 322
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	1 798 349
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 173 770
Finansiella kostnader	61 458
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-751 300
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	14 968
Minskning av kortfristiga skulder	421 802
	920 698
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	592 507
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-285 592

*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 1 315 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

Hela taket ommålat

Nya tvättmaskiner och torktumlare har installerats i vår tvättstuga

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	298	297
Lån/m ² bostadsrättsyta	497	501
Elkostnad/m ² totalyta	10	11
Värmekostnad/m ² totalyta	128	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	18	17
Soliditet (%)	61	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	231	18
Nettoomsättning (tkr)	1 584	1 558

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 079 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	358 615	0	0	358 615
Reservfond	87 845	11 544	881	75 420
Upplåtelseavgifter	113 100	0	0	113 100
S:a bundet eget kapital	559 560	11 544	881	547 135
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 272 146	-11 544	16 729	2 266 961
Årets resultat	230 887	230 887	-17 610	17 610
S:a fritt eget kapital	2 503 033	219 343	-881	2 284 571
S:a eget kapital	3 062 593	230 887	0	2 831 706

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	230 887
balanserat resultat före reservering till reservfond	2 283 690
reservering till reservfond enligt stadgar	-11 544
summa balanserat resultat	2 503 033

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

2 503 033

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 584 448	1 558 423
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 459	70 453
Summa rörelseintäkter		1 654 908	1 628 876
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 006 414	-1 270 715
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 356	-91 825
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-188 912	-194 160
Summa rörelsekostnader		-1 362 682	-1 556 700
RÖRELSERESULTAT		292 226	72 176
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		120	2 971
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 458	-57 537
Summa finansiella poster		-61 338	-54 566
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		230 887	17 610
ÅRETS RESULTAT		230 887	17 610

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	4 278 717	4 176 001
Maskiner och inventarier	Not 8	120 316	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 399 032	4 176 001
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 399 032	4 176 001
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	115 925
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	9 115	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	36 512
Summa kortfristiga fordringar		9 115	152 437
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		592 507	878 099
Summa kassa och bank		592 507	878 099
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		601 622	1 030 536
SUMMA TILLGÅNGAR		5 000 655	5 206 537

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		471 715	471 715
Reservfond	Not 11	87 845	75 420
Summa bundet eget kapital		559 560	547 135
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 272 146	2 266 961
Årets resultat		230 887	17 610
Summa fritt eget kapital		2 503 033	2 284 571
SUMMA EGET KAPITAL		3 062 593	2 831 706
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 706 904	1 736 840
Summa långfristiga skulder		1 706 904	1 736 840
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 968	0
Leverantörsskulder		49 574	178 140
Skatteskulder		36 005	26 070
Övriga skulder		0	19 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	130 610	413 981
Summa kortfristiga skulder		231 157	637 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 000 655	5 206 537

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	2017	2016
Stomme och grund	100 år	100 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	30 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	0
Maskiner	5 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 032 420	1 030 323
Hyror bostäder	18 528	18 528
Hyror lokaler	517 881	496 354
Bredbandsintäkter	15 600	13 200
Öresutjämning	19	19
	1 584 448	1 558 423

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Försäkringsersättning	12 400	16 000
	Övriga intäkter	58 059	54 453
		70 459	70 453
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	79 913	94 417
	Hissbesiktning	0	0
	Gård	2 385	3 240
	Förbrukningsmateriel	639	0
		82 937	97 657
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	260 166
	Lås	5 447	8 097
	Hiss	40 979	37 985
	Fönster	1 963	0
		48 389	306 248
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	12 920	0
		12 920	0
	Taxebundna kostnader		
	El	35 393	37 506
	Värme	441 855	451 041
	Vatten	62 757	64 972
	Sophämtning/renhållning	8 029	0
		548 034	553 519
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	78 554	76 008
	Kabel-TV	50 275	56 373
	Bredband	67 500	74 074
		196 329	206 455
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	117 805	106 836
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 006 414	1 270 715
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Juridiska åtgärder	30 000	0
	Föreningskostnader	11 879	7 516
	Förvaltningsarvode	115 315	75 212
	Administration	3 072	2 007
	Konsultarvode	1 750	1 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 340	5 340
		167 356	91 825

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	0	194 160
	Stomme och grund K3	5 903	0
	Yttertak K3	28 960	0
	Fönster/dörrar och portar K3	105 795	0
	Stomkomplettering förening K3	5 782	0
	Värmesystem K3	19 854	0
	Luftbehandlingssystem K3	6 619	0
	Hissar K3	13 959	0
	Maskiner	2 039	0
		188 912	194 160

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 238 113	4 819 362
	Justering K3	-715 756	0
	Nyanskaffningar	289 588	418 751
	Utgående anskaffningsvärde	4 811 945	5 238 113
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 062 112	-867 951
	Justering K3	715 756	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-186 872	-194 160
	Utgående avskrivning enligt plan	-533 228	-1 062 112
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 278 717	4 176 001
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	447 487	447 487
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 015 000	28 015 000
	Taxeringsvärde mark	50 374 000	50 374 000
		78 389 000	78 389 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 000 000	72 000 000
	Lokaler	6 389 000	6 389 000
		78 389 000	78 389 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	122 355	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	122 355	0
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 039	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-2 039	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	120 316	0

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	9 115	0
		9 115	0

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Kabel-TV	0	16 875
	Bredband	0	14 297
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	0	5 340
		0	36 512

Not 11	RESERVFOND	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	76 301	75 420
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	11 544	881
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	86 870	76 301

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
	Handelsbanken 54728	1,730 %	300 000	300 000	2022-12-01
	Handelsbanken 54727	1,760 %	1 421 872	1 436 840	2022-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		1 721 872	1 736 840	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 968	-14 968	
			1 706 904	1 721 872	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 647 032 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 749 000	5 749 000

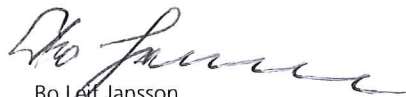
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	El	7 026	3 384
	Värme	49 257	48 691
	Ränta	4 589	0
	Avgifter och hyror	0	369 476
	Hissbesiktning	1 475	0
	Administration	960	0
	Fönster	1 963	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	5 340	0
	Byggnad	0	2 430
	Ekonomisk Förvaltning	30 000	-10 000
	Juridiska kostnader	30 000	0
		130 610	413 981

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11 / 4 2018



Inger Matilda Bäckström
Ordförande



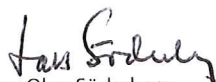
Bo Leif Jansson
Ledamot



Kjell Ivan Lindqvist
Sekreterare



Petra Cecilia Norrgård
Ledamot



Lars Olov Söderberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2018



Ulf Hallgren
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 2017.
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 2017 års förvaltning

Stockholm 2018-04-13


Ulf Hallgren


Pontus Österberg