

Årsredovisning för

# **Bostadsföreningen Fyrtornet UPA**

702000-6800

Räkenskapsåret

**2015-01-01 - 2015-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Fyrtornet UPA, 702000-6800 får härmed avge årsredovisning för 2015, föreningens 90 räkenskapsår.

### Allmänt om verksamheten

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad via den Fastighetsförsäkring som Bostadsrätterna rekommenderar sina medlemmar inklusive ett så kallat Gemensamt bostadsrättstillägg samt ett så kallat Trygghetspaket med Anticimex som bland annat inkluderar skadebesiktning vid vattenskada och våtrumsinspektion var tredje år.

Fastighetens taxeringsvärde är totalt på 67 186 000 kronor varav markvärdet är 38 736 000 kronor och byggnadsvärdet är 28 450 000 kronor.

Under året har samtliga fönster mot gatan renoverats.

Föreningen har per 2015-01-01 bytt från redovisningsregelverket K2 till K3.

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret:

Lars Söderberg	ordförande
Inger Bäckström	vice ordförande
Kjell Lindqvist	sekreterare
Bo Jansson	
Petra Norrgård	

Ersättare har varit:

Birgitta Andersson  
Erik Befrits  
Lars Korhonen

Adjungerad:

Föreningens kassaförvaltare/kassör.

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2015.

Lägenhetsöverlåtelse 2015

#### Folkungagatan 142

Nicole Frick och Lena Pernilla Nergårdh sålde sin lägenhet till HieG Consulting AB (GustavoAzzolin). Rolf Sandin sålde till Ali Shokofan och Asal Khaksar Fard som i sin tur sålde till Fredric Lundberg. Rolf Sandin sålde till Marianne Sandstedt som i sin tur sålde till Albin Rundqvist och Niklas Johansson. Bo Jansson har överlåtit halva sin lägenhet till Eva Jansson.

#### Erstagatan 7

Kristina Lindqvist har överlåtit sin lägenhet till sina tre barn Kristoffer L, Daniel L resp Lovisa L. Isabella Råhlen sålde till Linnea Skarle.

<b>Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning</b>	<i>Belopp i kr</i>				
	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1 607 619	1 585 227	1 505 327	1 502 668	1 507
Soliditet %	53,0	52,0	50,0	47,0	45,0
Årets resultat	308 390,0	250 596,0	116 271,0	163 410,0	255 197,0

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 2 142 381, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Reservfond	15 420
Balanseras i ny räkning	2 126 961
<b>Summa</b>	<b>2 142 381</b>

Därutöver föreslås att belopp enligt den inre reparations- och ombyggnadsfonden i sin helhet omföres från den inre reparations- och ombyggnadsfonden till balanserat resultat därför att det saknas stöd i föreningens stadgar för en inre reparations- och ombyggnadsfond.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 607 619	1 585 227
Övriga rörelseintäkter	3	14 400	10 780
		<u>1 622 019</u>	<u>1 596 007</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Renoveringar	4	-	-104 801
Driftkostnader	5	-1 109 126	-1 053 689
Övriga externa kostnader		-1 957	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-152 196</u>	<u>-134 349</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>358 740</b>	<b>303 168</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 660	5 865
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-58 010</u>	<u>-58 437</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>308 390</b>	<b>250 596</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>308 390</b>	<b>250 596</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>308 390</b>	<b>250 596</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	3 951 410	3 316 450
		<u>3 951 410</u>	<u>3 316 450</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 951 410</u>	<u>3 316 450</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		98 094	175 005
Övriga fordringar		78 202	23 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>45 212</u>	<u>43 194</u>
		221 508	242 168
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 141 367</u>	<u>1 227 384</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 362 875</u>	<u>1 469 552</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>5 314 285</u>	<u>4 786 002</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>10</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		358 615	358 615
Upplåtelseavgifter		113 100	113 100
Reservfond		60 000	60 000
Inre reparations- och ombyggnadsfond		140 000	140 000
Summa eget kapital		<u>671 715</u>	<u>671 715</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 833 991	1 583 395
Årets resultat		308 390	250 596
Summa fritt eget kapital		<u>2 142 381</u>	<u>1 833 991</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 814 096</u>	<u>2 505 706</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>1 771 608</u>	<u>1 786 576</u>
		1 771 608	1 786 576
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		182 240	9 643
Skatteskulder		22 307	23 506
Övriga kortfristiga skulder		-	15 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		524 034	445 569
		<u>728 581</u>	<u>493 720</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>5 314 285</u>	<u>4 786 002</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>5 749 000</u>	<u>5 749 000</u>
<b>Summa</b>	<b>5 749 000</b>	<b>5 749 000</b>

Övriga ställda panter och säkerheter Inga Inga

### Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser Inga Inga

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Detta är första gången föreningen tillämpar BFNAR 2012:1. Jämförelsesiffrorna har inte räknats om i enlighet med BFNAR 2012:1, varför bristande jämförbarhet mellan innevarande och föregående år föreligger.

#### **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 till 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 sätta 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 reservfonden uppgår till minst samma belopp som föreningens 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 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.

<i>Komponent</i>	<i>Antal år</i>
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar	50
Värme, sanitet (VS)	50
El	50
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	50
Soprum	50
Transport (hiss)	30
Ventilation	25
Värmesystem	25
Fönster, ommålning	15
Bredband	10

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	1 030 323	1 005 793
Lokalhyror	499 884	517 767
Bostadshyror	18 528	18 529
Övriga upplåtelser	39 065	41 729
Övrig nettoomsättning	19 819	1 409
<b>Summa</b>	<b>1 607 619</b>	<b>1 585 227</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Försäkringsersättningar	14 400	10 780
<b>Summa</b>	<b>14 400</b>	<b>10 780</b>

## Not 4 Renoveringar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
VVS	-	59 538
Övrig fastighetsskötsel	-	27 163
Tvättstuga	-	18 100
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>104 801</b>

## Not 5 Driftkostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsavgift- och skatt	101 757	101 757
Gården	10 844	2 851
El	34 816	36 974
Fjärrvärme	410 335	410 084
Vatten och avlopp	78 882	52 096
Städning och renhållning	49 230	43 509
Städfirma	43 377	41 775
Hiss	70 606	56 516
Reparation och underhåll	38 443	26 744
Kontorsmaterial	-	1 311
Lås, porttelefon	10 734	13 638
Kabel-TV	51 832	54 573
Bredband	67 209	70 646
Porto och bankfack	-	666
Fastighetsförsäkring	74 849	81 104
Årsstämma	2 824	5 300
Ekonomisk förvaltning	51 456	45 683
Plusgiroavgift	1 683	1 123
Tidningar och litteratur	509	330
SBC	5 340	5 340
Övriga kostnader	4 400	1 669
<b>Summa</b>	<b>1 109 126</b>	<b>1 053 689</b>



### Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda, vare sig under innevarande år eller under föregående år. Föreningen har inte betalat ut löner, arvoden eller andra ersättningar, vare sig under innevarande eller föregående år.

### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter, övriga	7 660	5 865
<b>Summa</b>	<b>7 660</b>	<b>5 865</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, övriga	58 010	58 437
<b>Summa</b>	<b>58 010</b>	<b>58 437</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	4 032 206	4 032 206
-Nyanskaffningar	787 156	-
Vid årets slut	4 819 362	4 032 206
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-715 756	-581 407
-Årets avskrivning	-152 196	-134 349
Vid årets slut	-867 952	-715 756
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 951 410</b>	<b>3 316 450</b>
<b>Varav mark</b>	<b>447 487</b>	<b>447 487</b>
Ackumulerade anskaffningsvärden	447 487	447 487
Ackumulerade uppskrivningar	-	-
Ackumulerade nedskrivningar	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>447 487</b>	<b>447 487</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	28 450 000	28 450 000
Mark	38 736 000	38 736 000
<b>Summa</b>	<b>67 186 000</b>	<b>67 186 000</b>

### Not 10 Eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Inre reparations- och ombygg- nadsfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	358 615	113 100	60 000	140 000	1 833 991
Årets resultat					308 390
<b>Vid årets slut</b>	<b>358 615</b>	<b>113 100</b>	<b>60 000</b>	<b>140 000</b>	<b>2 142 381</b>

## Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen  
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen  
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen

2015-12-31

14 968

1 756 640

-

### Summa

1 771 608

Föreningen har följande lån hos Stadshypotek:

300.000 kronor / bunden ränta 3,43 procent / förfall 2017-08-22  
1.471.608 kronor / bunden ränta 3,28 procent / förfall 2017-08-03

## Underskrifter

Stockholm 2016-03-22

  
Lars Söderberg  
Styrelseordförande

  
Inger Bäckström

  
Kjell Lindqvist

  
Petra Norrgård

  
Bo Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-03-

Pontus Österberg  
Revisor

Kent Hult  
Revisor