

Årsredovisning

Bostadsföreningen Fyrtornet upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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

Inger Matilda Bäckström	Ordförande
Birgitta Andersson	Ledamot
Kjell Thomas Andersson	Ledamot
Björn Hansson	Ledamot

Olof Erik Harry Johnselius	Suppleant
Maria Marlene Linderöth Segelsbo	Suppleant
Eva Birgitta Elisabet Lundström	Suppleant

Ledamot p. o. w. Stämman 2020 / M BOA

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Andreas Cardsjö Ekström	Ordinarie Intern
Pontus Österberg	Ordinarie Intern

Valberedning

Ulrika Broman
Jonas Sundberg

BOA
JB
AF

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-10. Uppskjuten stämma pga Corona-läget (stämman hölls utomhus).

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
Ankarfyr Elektriska Tatuering AB	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 Urms Nät Ab	0 m ²	2020-01-31
MiPo Sushi HB	25 m ²	2021-10-31
Stokab AB	0 m ²	2036-03-31
Stokab AB	0 m ²	2023-01-31
Ramenramen AB	115 m ²	2024-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Bastun byggdes om till föreningskontor under 2020

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Torkfläkt, källare	2020	i cykelrummet
Soprum; Käril för kompost, målning, nytt golv och brandsäkring	2020	
Brandskydd	2019	Fortsatt arbete med säkerställt brandskydd
Föreningskontor inrett	2019 - 2020	f.d. Bastu ombyggd
Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning av stammar	2021	Åtgärd vid behov
Dörröppnare, gård	2021	
Anmärkningar från OVK	2021	Uppföljning, åtgärd
Hissrenovering Folkungagatan	2021	
Fjärrvärmväxlare	2021	Undersökning, renovering
Byte lägenhetsdörrar	2022	
Stamspolning, avlopp	2022	Återkommande
OVK	2024	Återkommande

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

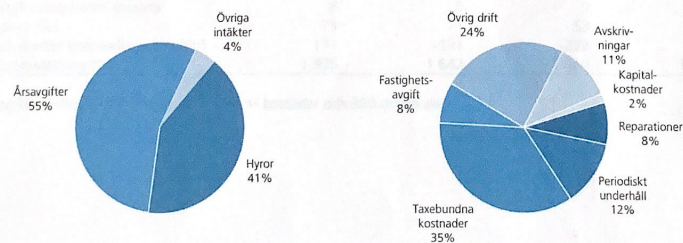
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB - sedan 1 jan 2018
Reparation och Underhåll	Kenneth Göth
Städning trapphus	Resultat Städ AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 243 444	1 015 045
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 905 361	1 664 563
Finansiella intäkter	35	42
Minskning kortfristiga fordringar	0	14 266
Medlemsinsatser	0	3 210 000
	1 905 396	4 888 871
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 515 587	1 575 944
Finansiella kostnader	28 714	29 331
Ökning av kortfristiga fordringar	27 061	0
Minskning av långfristiga skulder	34 436	34 436
Minskning av kortfristiga skulder	127 200	20 762
	1 732 999	1 660 472
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 415 841	4 243 444
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	172 397	3 228 399

*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 1 429 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.

Handwritten signature and initials

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2020 har till stor del präglats av Corona-pandemin. Alla föreningens möten har genomförts över länk eller utomhus, inklusive stämman som efter att ha skjutits upp i våras, hölls utomhus på föreningens gård. Pandemin har också inneburit vissa begränsningar i underhållsarbete som kräver tillgång till lägenheter. Två arbeten i vår omedelbara närhet har påverkat oss. Sprängningarna för Ersta Sjukhus är avslutade och en efterbesiktning har genomförts. Sprängning av arbetstunnel för utvidgningen av tunnelbanans blå linje pågår och en förbesiktning är gjord. Föreningen har, efter beslut från lantmäteriet, erhållit viss kompensation från Stockholms Kommun för nytt servitut rörande tunnelbanan.

Soprummet har fått nytt golv, målats och fått förbättrad ventilation samt kärl för att sortera ut matrester. Ett föreningskontor har inretts i före detta bastulokalen. Arbetet med brandsäkring har fortsatt. Vi har anlitat Brandsäkra som utför 4 besiktningar per år. Åtgärder mot fukt och dålig luft i källaren har fortsatt och gett resultat. Termostater till radiatorer i flera av lägenheterna har bytts ut, vilket har gjort att uppvärmningen blivit jämnare och mera effektiv.

Föreningens hemsida kommer att, permanent, flyttas från Bostadsrätterna till SBC. I ett övergångsskede ligger dom nu parallellt. Vi kommer, under året, att ersätta dagens Nyhetsbrev med information till medlemmarna på SBCs Portal.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	296	291	297	298
Lån/m ² bostadsrättsyta	457	467	487	497
Elkostnad/m ² totalyta	12	12	13	10
Värmekostnad/m ² totalyta	123	130	149	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	14	6	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	8	8	9	18
Soliditet (%)	73	71	53	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	171	-131	-258	231
Nettoomsättning (tkr)	1 805	1 642	1 640	1 584

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

7000 FS
SJB AE

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	0	0	467 615
Reservfond	76 301	0	0	76 301
Upplåtelseavgifter	3 214 100	0	0	3 214 100
Fond för yttre underhåll	11 544	0	0	11 544
S:a bundet eget kapital	3 769 560	0	0	3 769 560
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 113 368	0	-131 173	2 244 541
Årets resultat	170 591	170 591	131 173	-131 173
S:a fritt eget kapital	2 283 960	170 591	0	2 113 368
S:a eget kapital	6 053 520	170 591	0	5 882 929

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	170 591
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 113 368
summa balanserat resultat	2 283 959

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

2 283 959

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

7/10/18
S B AF

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 805 064	1 641 963
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 297	22 600
Summa rörelseintäkter		1 905 361	1 664 563
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 423 501	-1 376 567
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 086	-199 377
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-190 503	-190 503
Summa rörelsekostnader		-1 706 090	-1 766 447
RÖRELSERESULTAT		199 270	-101 884
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 714	-29 331
Summa finansiella poster		-28 679	-29 289
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		170 591	-131 173
ÅRETS RESULTAT		170 591	-131 173

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	3 780 326	3 946 358
Maskiner	Not 8	46 903	71 374
Summa materiella anläggningstillgångar		3 827 229	4 017 732
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
3 827 229			
4 017 732			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 450 381	4 254 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	36 143	33 000
Summa kortfristiga fordringar		4 486 524	4 287 066
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
4 486 524			
4 287 066			
SUMMA TILLGÅNGAR			
8 313 753			
8 304 798			

2021
FS
AF

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 681 715	3 681 715
Reservfond	76 301	76 301
Fond för yttre underhåll	Not 11 11 544	11 544
Summa bundet eget kapital	3 769 560	3 769 560
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 113 368	2 244 541
Årets resultat	170 591	-131 173
Summa fritt eget kapital	2 283 960	2 113 368
SUMMA EGET KAPITAL	6 053 520	5 882 929
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13 1 584 128	1 618 564
Summa långfristiga skulder	1 584 128	1 618 564
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13 34 436	34 436
Leverantörsskulder	93 316	164 205
Skatteskulder	41 299	34 716
Övriga skulder	80 000	116 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 427 054	453 468
Summa kortfristiga skulder	676 105	803 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 313 753	8 304 798

700A 75
SJB

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	2020	2019
Stomme och grund	100 år	100 år
Värmsystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	50 år	50 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

TOPAN
PS
KE

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	1 046 787	1 031 786
	Hyror lokaler	779 983	608 212
	Bredbandsintäkter	14 400	14 400
	Hysesrabatt	-36 125	-12 458
	Öresutjämning	19	23
		1 805 064	1 641 963

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga erhållna bidrag	26 727	0
	Återbäring försäkringsbolag	16 800	19 600
	Övriga intäkter	56 770	3 000
		100 297	22 600

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	18 975	11 138
	Fastighetsskötsel beställning	0	651
	Städning entreprenad	42 000	41 875
	Städning enligt beställning	5 938	13 075
	Hissbesiktning	5 619	3 554
	Gemensamma utrymmen	613	0
	Sophantering	5 625	0
	Gård	1 457	5 106
	Serviceavtal	9 750	0
	Förbrukningsmateriel	2 491	160
	Teleport/hissanläggning	938	0
	Brandskydd	27 778	162 271
		121 184	237 829
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 047	0
	Tvättstuga	0	2 625
	Sophantering/återvinning	18 750	0
	Källare	8 664	21 038
	Bastu/pool	14 735	0
	Entré/trapphus	4 276	0
	Lås	1 850	10 710
	VVS	22 598	66 740
	Värmeanläggning/undercentral	4 125	20 000
	Ventilation	0	22 500
	Elinstallationer	16 827	3 285
	Hiss	30 961	15 694
	Skador/klotter/skadegörelse	4 282	0
	Vattenskada	3 128	0
	Övrigt	0	17 500
		139 243	180 092

BAA PS
S B
AE

Not 4		2020	2019
	DRIFTKOSTNADER fortsättning		
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	156 134	0
	Gemensamma utrymmen	9 248	0
	Bastu/pool	17 125	0
	Hiss	16 250	0
	Fönster	16 550	0
		215 307	0
	Taxebundna kostnader		
	El	41 587	43 113
	Värme	436 461	458 944
	Vatten	63 920	51 105
	Sophämtning/renhållning	65 674	58 421
		607 642	611 583
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	105 285	95 177
	Kabel-TV	30 683	37 495
	Bredband	67 998	70 523
		203 966	203 195
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	136 159	143 868
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 423 501	1 376 567

Not 5		2020	2019
	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
	Juridiska åtgärder	0	15 516
	Inkassering avgift/hyra	1 800	0
	Föreningskostnader	5 633	3 907
	Styrelseomkostnader	0	995
	Fritids- och trivselkostnader	4 900	4 264
	Förvaltningsarvode	63 900	62 940
	Administration	3 693	5 406
	Konsultarvode	6 500	100 710
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 660	5 640
		92 086	199 377

Not 6		2020	2019
	AVSKRIVNINGAR		
	Stomme och grund K3	5 902	5 902
	Yttertak K3	27 165	27 165
	Fönster/dörrar och portar K3	91 663	91 663
	Stomkomplettering förening K3	3 192	3 192
	Värmesystem K3	18 295	18 295
	Luftbehandlingssystem K3	6 098	6 098
	Hissar K3	13 718	13 718
	Maskiner	24 471	24 471
		190 503	190 503

700A FS
S/B
HE

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-865 587	-699 555
	Årets avskrivningar enligt plan	-166 032	-166 032
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 031 619	-865 587
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 780 326	3 946 358
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	447 487	447 487
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 557 000	31 557 000
	Taxeringsvärde mark	71 200 000	71 200 000
		102 757 000	102 757 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	95 000 000	95 000 000
	Lokaler	7 757 000	7 757 000
		102 757 000	102 757 000
Not 8	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-50 981	-26 510
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 471	-24 471
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-75 452	-50 981
	Redovisat restvärde vid årets slut	46 903	71 374
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	34 540	10 622
	Klientmedel hos SBC	1 118 676	946 279
	Placeringskonto hos SBC	3 297 165	3 297 165
		4 450 381	4 254 066

2020
SBC
HF

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	36 143	33 000
		36 143	33 000

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	11 544	11 544
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	11 544	11 544

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken 54728	1,730 %	282 000	288 000	2022-12-01
	Handelsbanken 54727	1,760 %	1 336 564	1 365 000	2022-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		1 618 564	1 653 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-34 436	-34 436	
			1 584 128	1 618 564	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 450 384 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 749 000	5 749 000


Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Städning entreprenad	0	3 375
	Värme	55 174	59 662
	Ränta	4 240	4 330
	Avgifter och hyror	367 640	386 101
		427 054	453 468

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Hissrenovering i uppgång Folkungagatan kontrakterad och kommer att genomföras i Mars 21.

PS
S
AF


Styrelsens underskrifter

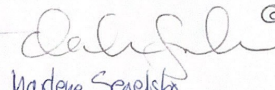
STOCKHOLM den 8/3 2021


Inger Matilda Bäckström
Ordförande


Birgitta Andersson
Ledamot



Kjell Thomas Andersson
Ledamot


Björn Hansson
Ledamot


Nardene Sejelsto
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021


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 2020. Granskning har skett enligt god revisionsred.

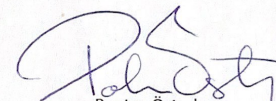
Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande den till oss överlämnade årsredovisningen, föreningens bokföring, eller förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Vi föreslår därför att:

- Stämman fastställer den angivna balans- och resultaträkningen
- Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för 2020 års förvaltning

Stockholm 2021-04-08


Andreas Ekström


Pontus Österberg