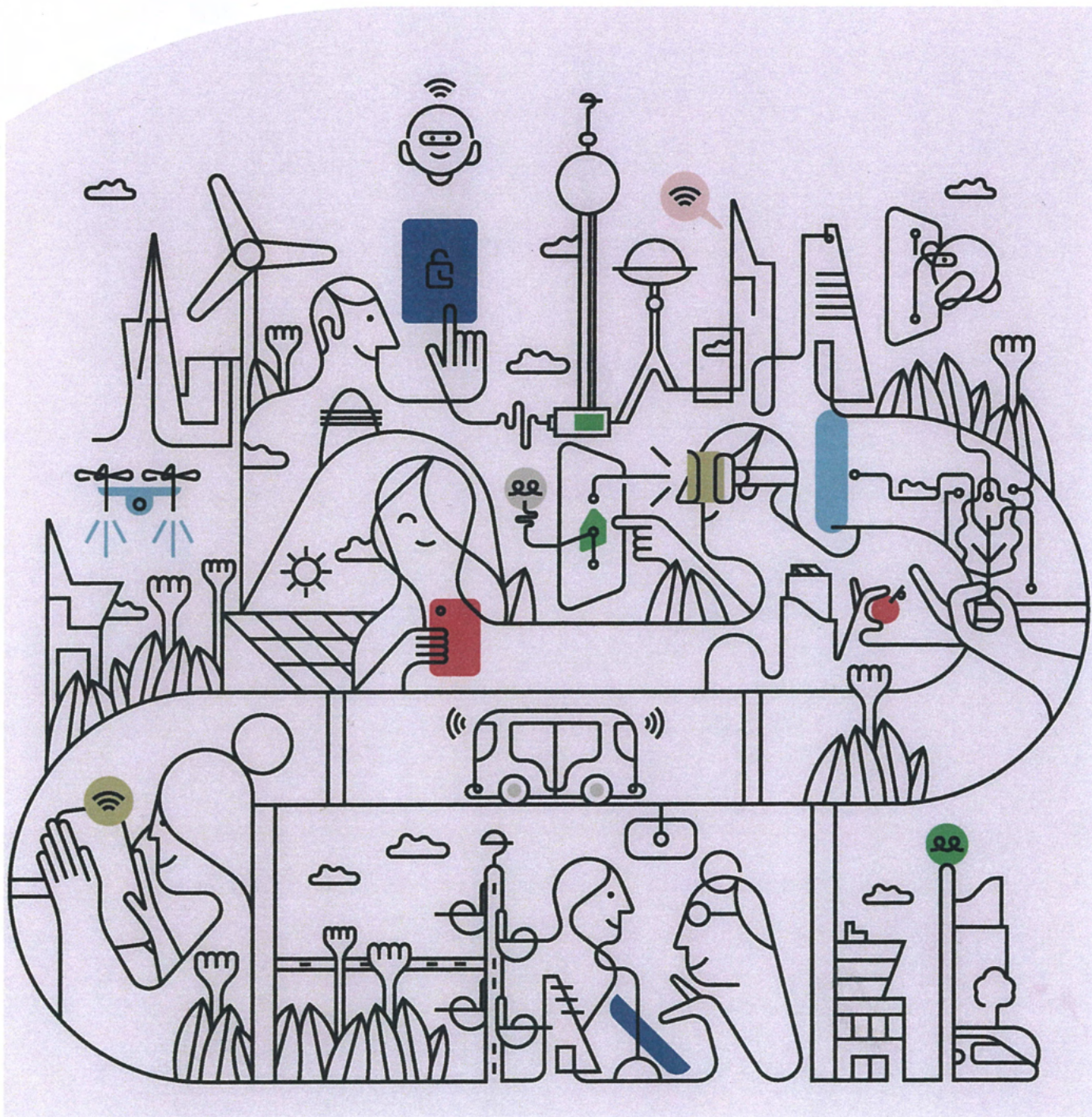




2023

Årsredovisning

BF Fyrsturnet u.p.a.



Välkommen till årsredovisningen för BF Fyrtornet u.p.a.

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

AE
TR
Rö &

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

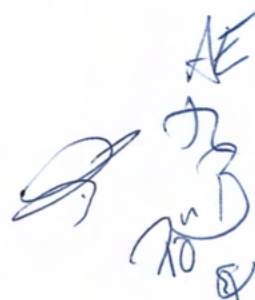
Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1926-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fyrtornet 3	1926	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1915 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 3 074 kvm och 8 lokaler om 374 kvm. Byggnadernas totalyta är 3460 kvm.

Styrelsens sammansättning

Inger Matilda Bäckström	Ordförande
Björn Hansson	Styrelseledamot
Eva Lundström	Styrelseledamot
Tobias Laurell	Styrelseledamot
Marie Brisling	Suppleant
Olof Johnselius	Suppleant

Valberedning

Jonas Sundberg
Joel Linderot

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen, firma tecknas två i förening av ledamöterna

AE
R
S
XO
E

Revisorer

Andreas Ekström Internrevisor
Pontus Östberg Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Tätning av skorstenstoppar
Byte av torkskåp i tvättstugan
Asbestsanering i en hyreslokal
Kontroll av samtliga balkonger
Våtrumsbesiktning, Anticimex
- 2022 ● Tak - komplettering av arbetsplattform på två skorstenar.
Byte av lås och nycklar till portar och källare - Avslutat
Elmätare - genomgång
Ventilation och luftbegränsning i Soprum
Byte av värmväxlare fjärrvärme
- 2021-2022 ● VVS - översyn & utbyte av värme i vindsvåningarna - Alla lägenheter åtgärdade under 2022
Besiktning av rökgångar - Alla rökgångar besiktigade under 2022
Åtgärder efter anmärkningar från OVK - Pågående arbete
Byte av termostater på radiatorer i lägenheter - Avslutat 2022
Elektriska öppnare på portar - Avslutat
Installation av biologisk luftbegränsning i soprum - Avslutat
- 2021 ● Taksäkerhet - montering av snö-skydd

Planerade underhåll

- 2025 ● Tätning av källarvägg mot Folkungagatan
Målning av balkongramar
- 2024 ● Byte av plåttak
Stampspolning, avlopp
OVK - genomför i början på året

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Löpande underhåll och reparationer	Årstalidens Elservice AB - Kennet Göth
Städning trapphus	Resultatstäd AB
Löpande bevakning och reparationer hiss	St Eriks Hiss AB
VVS underhåll och reparationer	JCD Rör och Kylservice AB
Takskottning t.o.m. Dec 2023	CC Plåt AB
Kontroll av brandskydd och varnare	Brandsäkra AB

AE
J
R
B
R
S

Luktbegränsning Soprum Bioteria Technologies AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen kommer att behöva höja avgiften för medlemmar under 2024. Höjningen beror dels på ökade kostnader, dels på föreningens ökade lån.

Under året har avgift för andrahandsuthyrning debiterats medlemmar som hyr ut sina lägenheter utanför familjen.

Avgifter för el, sophämtning och fjärrvärme har ökat väsentligt under året. Kostnader för uppvärmning är föreningens enskilt största driftskostnad. Under året har avgiftshöjningarna till del kompenseras av den uppgraderade värmeanläggningen. Däremot kommer ytterligare höjningar som aviserats för 2024 att medföra kostnadsökning.

Förändringar i avtal

I samband med omläggning av taker har avtalet om taksfattning med CC plåt avbrutits och nytt avtal tecknats med ROSEB AB, firman som sköter omläggningen av taket.

Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret har asbetsanering genomförts i en av föreningens hyreslokaler. Detta i samband med byte av hyresgäst då det upptäcktes att asbestlim använts vid inläggning av tidigare golvmatta i lokalen. Efter saneringen är lokalen nu fri från asbest. I samband med det har också ventilationen i lokalerna uppgraderats.

De tidigare installerade elektriska dörröppnarna i gatuportarna har justerats och kompletterats med uppställning för flytt och transporter. Gamla låsanordningar och gångjärn har bytts ut. Dörröppnarna fungerar nu tillfredsställande och pålitligt.

Efter klagomål från en av medlemmarna har ventilationen i en lägenhet undersökts och förbättrats.

Alla toppar på husets skorstenar har tätats för att förhindra att nedfallande tegelstenar och löst bruk orsakar stopp. Ett antal av medlemmarna har också, på egen bekostnad, tätat rökgångar till eldstäder i lägenheterna. Åtgärderna är kontrollerade av godkänd sotare och eldstäderna är nu tillåtna för s.k. trivseldning. Föreningen har upprättat ett register över godkända eldstäder i fastigheten.

Torkskåpet i föreningens tvättstuga har bytts under året då det gamla hade nått sin tekniska livslängd. Det nya torkskåpet är avsevärt mycket energisnålare.

I samband med en renovering av en vindslägenhet upptäcktes att föreningens plåttak var i betydligt sämre skick än styrelsen förväntat. Nuvarande taket är från 60-talet, lagt utan underpapp och med enkelfals. Efter konsultation med takfirmor bestämde styrelsen att taket skall bytas, hellre än att genomföra tillfälliga tätningar. Under hösten gjordes en upphandling där fyra firmor lämnade anbud. Dessa utvärderades och ROSEB AB bjöds in för förhandling. Efter genomgång skrev styrelsen avtal med dem om genomförande av uppdraget. Arbetet påbörjades i december 2023 och beräknas pågå som längst till juni 2024. För att finansiera takomläggningen har föreningen tagit ett lån på 5,5m SEK i Handelsbanken.

Vid renovering av en vindslägenhet upptäcktes brister i vatten och avlopp som föreningen ansvarar för.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 600 160	1 921 342	1 925 644	1 805 064
Resultat efter fin. poster	34 112	24 891	214 379	170 591
Soliditet (%)	75	75	73	73
Yttre fond	461 544	311 544	161 544	11 544
Taxeringsvärde	143 636 000	143 636 000	102 757 000	102 757 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	341	340	332	332
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	40,0	52,0	53,5	55,0
Hyra lokal per kvm upplåten med hyresrätt	2 203	2 212	2 239	2 021
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	493	504	447	457
Skuldsättning per kvm	438	448	447	457
Sparande per kvm	79	69	142	158
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	25	15	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	142	140	120	123
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	21	19	18
Energikostnad per kvm	184	186	155	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,48	2,17	-	-
Räntekänslighet	1,45	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	467 615	-	-	467 615
Upplåtelseavgifter	3 214 100	-	-	3 214 100
Fond, yttre underhåll	311 544	-	150 000	461 544
Reservfond	76 301	-	-	76 301
Balanserat resultat	2 198 338	24 891	-150 000	2 073 230
Årets resultat	24 891	-24 891	34 112	34 112
Eget kapital	6 292 790	0	34 112	6 326 902

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 223 229
Årets resultat	34 112
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
Totalt	2 107 342
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
Balanseras i ny räkning	2 107 341

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

AE


Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 600 160	1 921 342
Övriga rörelseintäkter	3	15 695	85 532
Summa rörelseintäkter		2 615 855	2 006 874
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 169 335	-1 621 323
Övriga externa kostnader	9	-123 949	-117 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-238 628	-214 188
Summa rörelsekostnader		-2 531 912	-1 952 863
RÖRELSERESULTAT		83 944	54 011
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 823	4 830
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-68 654	-33 950
Summa finansiella poster		-49 831	-29 120
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		34 112	24 891
ÅRETS RESULTAT		34 112	24 891

AE
B
R
F
E

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	5 603 605	5 067 969
Maskiner och inventarier	12	65 131	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 668 736	5 067 969
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 668 736	5 067 969
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 757	16 820
Övriga fordringar	13	2 765 060	3 260 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	40 233	34 986
Summa kortfristiga fordringar		2 818 050	3 312 474
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 818 050	3 312 474
SUMMA TILLGÅNGAR		8 486 785	8 380 443

AE
B
D
E

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 681 715	3 681 715
Fond för yttre underhåll		461 544	311 544
Reservfond		76 301	76 301
Summa bundet eget kapital		4 219 560	4 069 560
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 073 230	2 198 338
Årets resultat		34 112	24 891
Summa fritt eget kapital		2 107 342	2 223 230
SUMMA EGET KAPITAL		6 326 902	6 292 790
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 480 820	1 515 256
Summa långfristiga skulder		1 480 820	1 515 256
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		24 218	21 348
Övriga kortfristiga skulder		-9 600	-9 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	514 598	421 118
Skulder till kreditinstitut	17	34 436	34 436
Leverantörsskulder		115 411	105 095
Summa kortfristiga skulder		679 063	572 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 486 785	8 380 443

AE
B
70 8

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	3 230 539	4 274 087
Resultat efter finansiella poster	34 112	24 891
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	238 628	214 188
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	272 740	239 079
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 896	-12 565
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	106 667	-172 842
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	368 511	53 672
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-839 395	-1 062 784
Kassaflöde från investeringar	-839 395	-1 062 784
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-34 436	-34 436
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-34 436	-34 436
ÅRETS KASSAFLÖDE	-505 320	-1 043 548
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 725 219	3 230 539

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "AE", "AR", "FB", and "E".

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Fyrtornet u.p.a. har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning. Och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 046 812	1 046 787
Hysesintäkter lokaler	850 436	853 846
Deb. fastighetsskatt	96 934	0
Bredband	13 600	14 400
Dröjsmålsränta	106	0
Pantsättningsavgift	525	6 279
Överlåtelseavgift	1 313	0
Andrahandsuthyrning	36 750	0
Vidarefakturerade kostnader	553 685	0
Öres- och kronutjämning	-1	30
Summa	2 600 160	1 921 342

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	48 000
Elstöd	12 827	0
Övriga intäkter	-13 132	19 132
Återbäring försäkringsbolag	16 000	18 400
Summa	15 695	85 532

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	21 623	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 875	34 651
Städning enligt avtal	42 625	56 000
Städning utöver avtal	21 363	0
Sotning	0	12 338
Besiktningar	8 463	0
Hissbesiktning	4 356	3 894
Brandskydd	48 781	27 000
Myndighetstillsyn	24 700	0
Gårdkostnader	8 919	4 331
Gemensamma utrymmen	0	2 374
Sophantering	20 950	4 600
Snöröjning/sandning	6 986	6 383
Serviceavtal	9 048	0
Förbrukningsmaterial	0	190
Summa	229 689	151 761

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'AE', 'B', 'R', 'PO', and 'S'.

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyreslägenheter	0	3 125
Bostadsrättslägenheter	9 375	0
Hyreslokaler	7 488	0
Tvättstuga	0	12 421
Trapphus/port/entr	0	27 278
Sophantering/återvinning	0	52 023
Dörrar och lås/porttele	46 049	110 543
VVS	62 409	52 418
Värmeanläggning/undercentral	19 012	0
Ventilation	199 527	76 902
Elinstallationer	6 921	0
Hissar	16 949	16 406
Tak	5 200	0
Balkonger/altaner	434 969	0
Summa	807 899	351 116

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Summa	0	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	65 389	86 778
Uppvärmning	491 474	483 624
Vatten	80 011	72 554
Sophämtning/renhållning	101 439	99 824
Summa	738 313	742 780

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	130 156	116 815
Kabel-TV	35 635	32 712
Bredband	75 000	67 500
Fastighetsskatt	161 509	158 639
Korr. fastighetsskatt	-8 867	0
Summa	393 433	375 666

Handwritten signatures and initials:
S, B, R, A, P, S

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 316	3 855
Inkassokostnader	1 541	2 232
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Styrelseomkostnader	425	2 700
Fritids och trivselkostnader	1 906	2 832
Föreningskostnader	16 613	8 358
Förvaltningsarvode enl avtal	68 640	66 735
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Administration	7 876	11 105
Konsultkostnader	14 570	13 725
Bostadsrätterna Sverige	5 810	5 810
Summa	123 949	117 352

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	68 654	33 950
Summa	68 654	33 950

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 465 229	5 402 445
Årets inköp	773 161	1 062 784
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 238 390	6 465 229
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 397 260	-1 205 504
Årets avskrivning	-237 524	-191 756
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 634 784	-1 397 260
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 603 605	5 067 969
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>447 487</i>	<i>447 487</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 036 000	42 036 000
Taxeringsvärde mark	101 600 000	101 600 000
Summa	143 636 000	143 636 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	122 355	122 355
Inköp	66 235	0
Utgående anskaffningsvärde	188 590	122 355
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-122 355	-99 923
Avskrivningar	-1 104	-22 432
Utgående avskrivning	-123 459	-122 355
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 131	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	39 841	30 129
Klientmedel	0	2 175 811
Transaktionskonto	1 657 045	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	2 765 060	3 260 668

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	40 233	34 986
Summa	40 233	34 986

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2027-10-30	4,54 %	1 251 256	1 279 692
Handelsbanken	2027-12-01	4,21 %	264 000	270 000
Summa			1 515 256	1 549 692
Varav kortfristig del			34 436	34 436

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 343 076 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Räntan är bunden under hela villkorsperioden.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Värme	74 005	66 102
Uppl kostn räntor	10 167	10 599
Förutbet hyror/avgifter	430 426	344 417
Summa	514 598	421 118

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

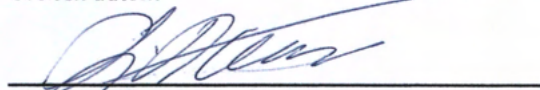
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 695 000	5 695 000

Handwritten signatures and initials:
S. B. P.
A. P.
E.

Underskrifter

Stockholm 2024-03-19

Ort och datum



Björn Hansson
Styrelseledamot



Eva Lundström
Styrelseledamot



Inger Matilda Bäckström
Ordförande

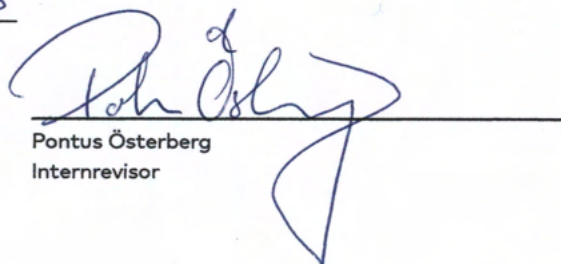


Tobias Laurell
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 03 - 18



Andreas Ekström
Internrevisor



Pontus Österberg
Internrevisor

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 2023. Granskning har skett enligt god revisionssed.

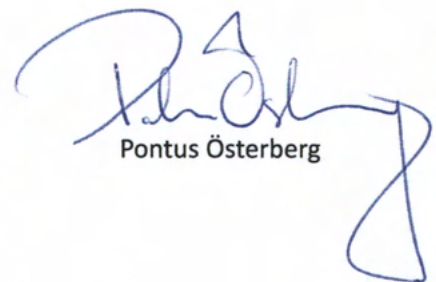
Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande den till oss överlämnade årsredovisningen, föreningens bokföring, eller förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Vi föreslår därför att:

- Stämman fastställer den angivna balans- och resultaträkningen
- Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för 2023 års förvaltning

Stockholm 2024-03-18


Andreas Ekström


Pontus Österberg