

Årsredovisning för

Bostadsföreningen Fyrbåken upa

702000-6750

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2023.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1910-08-23. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-24.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inedal 6	1920	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam. Ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektiv BRF-försäkring för medlemmarnas lägenheter ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1905 och består av två flerbostadshus i fem respektive sex våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 708 kvadratmeter, varav 1 708 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med andelsrätt.

Lägenhetsfördelning för andelslägenheter.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
9	8	6	4	0	0

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Gemensamhetslokal
- Bastu
- Tvättstuga

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År	Ev kommentar
Rörstamsbyte alla kök och en stor del av övriga avloppsstammar.	1978-2017	
Elstambyte	1978	
Nya hisssvajrar	1987	
Omputsning av fasad, omläggning av tak	1992	
Renovering och ommålning av trapphus	2001	
Målning av fönster	2002	
Nya portlås, Byte expansionskärl	2003	
Nya balkonger	2004-2005	
Renovering av elarmatur i trapphus och ny belysning vindar	2005	
Renovering av föreningsägd lägenhet (såld 2007)	2007	
Ombyggnad av hiss Kronobergsgatan	2008	
Energideklaration	2008	
OVK	2010	
Radonfläktanläggning installerad	2011	
Trapphusets trappor samt golven i entréplanen renoverade	2011	
Uppgradering av el	2012	
Renovering av tvättstugan	2012	
Renovering av fasad mot gården, skorstenar, målning tak	2012	
Uppgradering av brandsäkerhet	2012	
Montering av värmeslingor i hänggrännor	2012	
Renovering av spillvattenssystemet	2013	
Installation av nya sopkärl	2013	
Uppgradering av brandsäkerhet och Införskaffande av hjärtstartare	2014	
Målning av vindsfönster	2014	
Lagning av putsskador på fasader	2014	
Renovering och målning av yttre fönsterbågarna	2015	
Byte av fjärrvärmecentral	2016	
OVK och sotning kakelugnar	2016	
Hjärtstartarutbildning	2016	
Rörstamsbyte mellan några lägenheter	2017	
Fastighetsbesiktning, och Brandskyddsbesiktning	2017	
Kompletterande räcken till gångbryggor på tak	2017	
Byte av gatudörrar mot Inedalsgatan	2017	
Gjutning av ramp till innergården	2018	
Stamspolning och filmning av stammar	2020	
Rörstamsbyte mellan några lägenheter	2020	
Förbättrings- och målningsarbeten på fastigheten	2020	
Taksäkerhetsarbete	2020	
Rörstamsbyte mellan lägenheter	2021	
Montering av takstege På Inedalsgatan	2022	
OVK	2022	
Renovering av källarlokalen	2022	
Takmålning	2023	
Brandsäkerhetsarbeten	2023	

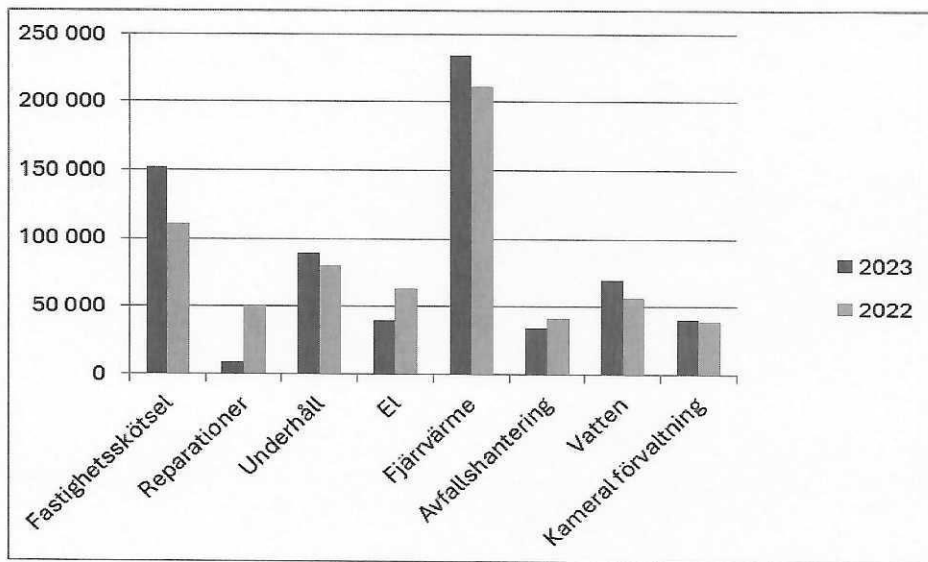
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga andra väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Kostnadsutveckling



Finansiell information

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2023 ett resultat om -12 799 kr. Årets resultat efter avskrivningar är 5 934kr.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter/andelar har under året 0 överlåtits.

Antalet röstberättigade medlemmar vid årets början = 25

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret = 0

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret = 0

Antalet röstberättigade medlemmar vid årets slut = 25

Det finns bara en medlem per lägenhet äger man flera andelar får man inte flera medlemskap. Medlemskapet kan inte delas däremot kan det finnas flera ägare till andelen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift kan tas ut

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Under året har styrelsen beviljat två andrahandsuthyrningar: 1 st tom 23-12-31 och 1 st from 23-12-15.

Föreningens webbsida är <http://www.fyrbaken.se>.

Medlemmar kan använda fyrbaken som e-postadress: namn@fyrbaken.se

Styrelsen

Styrelsens sammansättning sedan stämman den 26 april 2023 har varit följande:

Namn	Uppdrag	Period
Jesper Karlström	Ordförande	
Catharina Halén	Sekreterare	
Per Asplund	Ledamot	
Lars Thurell	Ledamot	
Linus Nilsson Milovanovic	Ledamot	
Åsa Hallbäck	Suppleant	
Anton Fellenius	Suppleant	

Föreningen tecknas av styrelse. Föreningen tecknas av två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året avhållit sju protokollförda sammanträden.

Valberedning

Namn	Uppdrag
Erik Joelsson	Valberedning
Ulla Lindborg	Valberedning

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
James Donovan	Ordinarie	Intern
Magdalena Nergården	Suppleant	Intern

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade det inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, kr	890 604	896 070	920 935	937 729	990 238
Resultat efter finansiella poster, kr	-12 799	-53 338	-143 588	-296 351	97 715
Årsavgift/kvm	515	515	515	544	573
Lån/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet	0	0	0	0	0
Kassa/kvm	220	198	171	200	307
Sparande/kvm	56	53	3	91	-
Elkostnad/kvm	24	37	30	18	26
Värmekostnad/kvm	138	124	125	118	121
Vattenkostnad/kvm	41	33	31	27	28
Tot energikostnad/kvm	203	194	186	163	175
Soliditet, %	69	72	80	78	82

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 1 708 kvm andelsrättsyta.
För definitioner av nyckeltal, se; Redovisnings- och värderingsprinciper.

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	311 307	4 110 012		-3 680 553	-53 338
Föregående års resultat				-53 338	53 338
Årets resultat					-12 799
Belopp vid årets utgång	311 307	4 110 012		-3 733 891	-12 799

RESULTATDISPOSITION

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-3 733 891
årets resultat	-12 799
Totalt	-3 746 690

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

balanseras i ny räkning **-3 746 690**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	890 604	896 070
Övriga rörelseintäkter		11 094	14 940
Summa rörelseintäkter		901 698	911 010
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift- och Fastighetskostnader	2	-902 937	-902 136
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-18 733	-63 260
Summa rörelsekostnader		-921 670	-965 396
Rörelseresultat		-19 972	-54 386
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 177	1 048
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4	-
Summa finansiella poster		7 173	1 048
Resultat efter finansiella poster		-12 799	-53 338
Årets resultat		-12 799	-53 338

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	493 324	512 057
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		493 324	512 057
Summa anläggningstillgångar		493 324	512 057
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 854	4 429
Övriga fordringar		521	360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	105 830	97 920
Summa kortfristiga fordringar		108 205	102 709
Kassa och bank			
Kassa och bank		375 281	338 605
Summa kassa och bank		375 281	338 605
Summa omsättningstillgångar		483 486	441 314
SUMMA TILLGÅNGAR		976 810	953 371
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser, Upplåt.avg., Yttre fond		4 421 319	4 421 319
Summa bundet eget kapital		4 421 319	4 421 319
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 733 891	-3 680 553
Årets resultat		-12 799	-53 338
Summa fritt eget kapital		-3 746 690	-3 733 891
Summa eget kapital		674 629	687 428
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		152 108	108 254
Skatteskulder		3 683	4 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	146 390	153 455
Summa kortfristiga skulder		302 181	265 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		976 810	953 371

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-12 799	-53 338
Avskrivningar	18 733	63 260
Summa	5 934	9 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 934	9 922
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5 496	-51 508
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	36 238	87 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 676	45 846
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	
Årets kassaflöde	36 676	45 846
Likvida medel vid årets början	338 605	292 759
Likvida medel vid årets slut	375 281	338 605

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).
Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar är här redovisats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Yttre fond

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning och ianspråkstagande till fonden sker utifrån föreningens stadgar.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som förfaller på perioden redovisas som intäkter.

Inkomstskatt

Bostadsförening betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därför inte med inkomstskatt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
-Byggnader	1,5
-Fastighetsförbättringar	5-10
Mark skrivs inte av.	

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årsavgift/kvm

Kan skilja mycket mellan olika föreningar

Normalt brukar den ligga mellan 500-700 kr/kvm/år

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat genom den totala ytan. Denna visar vilket utrymme som finns att klara av ett långsiktigt planerat underhåll

>301-högt, 201-300- måttligt/högt, 121-200- måttligt/lågt, <120-lågt

Energikostnad per kvm

Den totala energikostnaden (uppvärmning, el och vatten) genom den totala ytan.

Under 250 – mycket bra, 250-450 – bra, över 450 – inte bra.

Soliditet (%)

Summa eget kapital dividerat med totala tillgångar (balansomslutning).

Denna visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	880 323	880 323
Avgift andrahandsuthyrning	8 282	8 282
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 016	7 482
Övriga intäkter	-17	-17
Summa	890 604	896 070

Not 2 Drift- och Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och städning	152 089	111 001
Löpande reparationer	9 317	50 953
Periodiskt underhåll	89 174	80 382
Fjärrvärme	235 006	211 691
El	40 145	63 049
Vatten	70 036	56 876
Sophämtning	34 249	41 308
Försäkringspremier	69 034	61 219
Kabel-tv och bredband	72 550	70 138
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	42 903	41 013
Kameral förvaltning (avtal)	40 476	38 732
Övriga förvaltningskostnader	30 014	23 535
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 885	12 049
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 730	5 162
Bankavgifter	3 111	3 296
Självrisker	-	23 835
IT-Tjänster	4 899	4 899
Övriga drift-/fastighetskostnader	2 320	2 998
Summa	902 938	902 136

Specificering löpande reparationer

Bostäder	3 188	-
Gemensamma utrymmen	1 540	19 110
Hiss	2 019	13 977
Installationer	-	9 971
Fasad	2 570	7 895
Summa	9 317	50 953

Specificering periodiskt underhåll

Måleriarbeten	-	14 643
Hiss	-	29 063
Installationer, Brandöversyn	51 364	31 051
Hus kropp utvändigt, takstege	37 810	5 625
Summa	89 174	80 382

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	3 900	3 900
Fastighetsförbättringar	14 833	59 360
Summa	18 733	63 260

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	3 037 158	3 037 158
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	3 037 158	3 037 158
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 848 101	-2 784 841
-Årets avskrivningar	-18 733	-63 260
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 866 834	-2 848 101
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	323 000	323 000
Redovisat värde vid årets slut	493 324	512 057
Taxeringsvärde byggnad	21 200 000	21 200 000
Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
Summa	77 200 000	77 200 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	81 893	74 852
Kameral förvaltning	10 468	10 119
S:T Eriks Hiss, serviceavtal	5 008	4 488
Övriga poster, snö	8 461	8 461
Summa	105 830	97 920

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	74 894	83 011
Fjärrvärme	34 756	31 242
Fastighetsel	3 673	10 385
Vatten	11 705	10 539
Sophantering	5 562	5 078
Årsredovisning	15 800	13 200
Summa	146 390	153 455

Stockholm 2024-



Jesper Karlström
Ordförande



Catharina Halén
Sekreterare



Per Asplund
Ledamot



Lars Thurell
Ledamot



Linus Nilsson
Ledamot



James Donovan
Revisor, Ordinarie Intern

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BF Fyrbåken u.p.a.

Org.nr. 702000-6750

Uttalanden

Jag har utfört en lekmannarevision av årsredovisningen för BF Fyrbåken u.p.a. för år 2023. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen. Jag tillstyrker även att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Auktoriserad revisor

Årsstämman 2019 beslutade att inte utse någon auktoriserad revisor. Vid årsstämman 2022 blev Gustaf Anselmsson vald som lekmannarevisor och jag till lekmannarevisorssuppleant. När Gustaf Anselmsson flyttade och lämnade föreningen i augusti/september 2022 trädde jag in som revisor.

Lekmannarevisorns uppdrag

Jag har att utföra en revision som lekman enligt uppdrag från årsstämman. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet huruvida årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Jag är oberoende i förhållande till föreningens styrelse.

Stockholm den 20 april 2024



James Donovan

Intern revisor