

Årsredovisning
för
Bf Fyrbåken upa
702000-6750

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bf Fyrbåken upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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 hissvajrar	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
Stamspolning	2024
Fasad putslagning samt målning	2024
Byte av brandsäkerhetsleverantör	2024
Uppdatering av hemsidan	2024
Uppdatering av föreningslokalen	2024

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har sedvanligt underhåll och reparationer utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga andra väsentliga händelser planerade efter räkenskapsårets slut.

Finansiell information

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2024 ett resultat om -139 433 kr.

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 en andrahandsuthyrning:tom 24-06-30.

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

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

Styrelsen

Styrelsens sammansättning sedan stämman den 24 april 2024 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	- 2024-07-03

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
Ulf Grubbström	Suppleant	Intern

Förlagsinsatser

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

Upplysning vid förlust

Årets förlust på 139 433 kr beror främst på kostnader för målning och putsning av fasaden. Föreningen har för närvarande inga planer på att höja avgifterna eller ta upp lån. Vid större oförutsedda kostnader finns möjlighet att utnyttja checkkredit på Swedbank.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	890	891	896	921
Resultat efter finansiella poster	-139	-13	-53	-144
Soliditet (%)	69,3	69,1	72,1	80,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	515	515	515	515
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	2	56	27	3
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	227	202	194	186
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,9	98,8	98,2	95,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	311 307	4 110 012	-3 733 891	-12 799	674 629
Disposition av föregående års resultat:			-12 799	12 799	0
Årets resultat				-139 433	-139 433
Belopp vid årets utgång	311 307	4 110 012	-3 746 690	-139 433	535 196

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 746 690
årets förlust	-139 433
	-3 886 123
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 886 123
	-3 886 123

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	890 178	890 605
Övriga rörelseintäkter		0	11 094
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		890 178	901 699
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 023 662	-902 938
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-13 143	-18 733
Summa rörelsekostnader		-1 036 805	-921 671
Rörelseresultat		-146 627	-19 972
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 210	7 177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16	-4
Summa finansiella poster		7 194	7 173
Resultat efter finansiella poster		-139 433	-12 799
Resultat före skatt		-139 433	-12 799
Årets resultat		-139 433	-12 799

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	480 181	493 324
Summa materiella anläggningstillgångar		480 181	493 324
Summa anläggningstillgångar		480 181	493 324
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 317	1 854
Övriga fordringar		12	521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	54 909	105 830
Summa kortfristiga fordringar		61 238	108 205
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		230 437	375 281
Summa kassa och bank		230 437	375 281
Summa omsättningstillgångar		291 675	483 486
SUMMA TILLGÅNGAR		771 856	976 810

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		311 307	311 307
Upplåtelseavgifter		4 110 012	4 110 012
Summa bundet eget kapital		4 421 319	4 421 319
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 746 690	-3 733 891
Årets resultat		-139 433	-12 799
Summa fritt eget kapital		-3 886 123	-3 746 690
Summa eget kapital		535 196	674 629
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		81 080	152 108
Skatteskulder		2 661	3 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	152 919	146 390
Summa kortfristiga skulder		236 660	302 181
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		771 856	976 810

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-139 433	-12 799
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13 143	18 733
Skatteförändring	-513	-712

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-126 803 5 222

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-4 463	2 575
Förändring av kortfristiga fordringar	50 921	-7 910
Förändring av leverantörsskulder	-71 028	43 854
Förändring av kortfristiga skulder	6 529	-7 065

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-144 844 36 676

Årets kassaflöde

-144 844 36 676

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 375 281 338 605

Likvida medel vid årets slut

230 437 375 281

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-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 bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	880 323	880 323
Avgift andrahandsuthyrning	2 421	8 282
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 451	2 016
Övriga intäkter	-17	-16
	890 178	890 605

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	128 397	152 089
Löpande reparationer	24 574	9 317
Periodiskt underhåll	129 552	89 174
Fjärrvärme	258 116	235 006
El	37 029	40 145
Vatten	92 875	70 036
Sophämtning	51 750	34 249
Försäkringspremier	75 554	69 034
Kabel-tv och bredband	73 644	72 550
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	44 010	42 903
Kameral förvaltning (avtal)	41 872	40 476
Övriga förvaltningskostnader	36 310	30 014
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 229	1 885
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 681	5 730
Bankavgifter	3 492	3 111
IT - tjänster	8 723	4 899
Övriga drift- / fastighetskostnader	1 854	2 319
	1 023 662	902 937

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	3 900	3 900
Fastighetsförbättringar	9 243	14 833
Summa	13 143	18 733

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden - byggnaden	3 037 158	3 037 158
Akkumulerat anskaffningsvärde - mark	323 000	323 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 360 158	3 360 158
Ingående avskrivningar	-2 866 834	-2 848 101
Årets avskrivningar	-13 143	-18 733
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 879 977	-2 866 834
Utgående redovisat värde	480 181	493 324
Taxeringsvärden byggnader	21 200 000	21 200 000
Taxeringsvärden mark	56 000 000	56 000 000
	77 200 000	77 200 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	33 257	81 893
Kameral förvaltning	11 079	10 468
S:T Eriks Hiss, serviceavtal	10 573	5 008
Övriga poster, snö	0	8 461
	54 909	105 830

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter / hyror	78 279	74 894
Fjärrvärme	33 306	34 756
Fastighetsel	3 454	3 673
Vatten	14 882	11 705
Sophantering	7 198	5 562
Årsredovisning	15 800	15 800
	152 919	146 390

Underskrifter
Stockholm 2025-

Jesper Karlström
Ordförande

Per Asplund
Ledamot

Catharina Hale'n
Ledamot

Linus Nilsson Milovanovic
Ledamot

Lars Thurell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

James Donovan
Internrevisor