

Årsredovisning 2019

BRF FYRTORNET 1 769604-3020

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

DB
MT
RJ
st

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-05-19.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fyrtornet 1 på adressen Åsögatan 185 i Stockholm. Föreningen har 10 hyreslägenheter och 78 bostadsrätter om totalt 4 738 kvm.

Styrelsens sammansättning

Roger Jakobsson	Ordförande
Agneta Palmstierna	Suppleant
Erik Anders Christoffer Åhlund	Ledamot
Liselott Pettersson	Suppleant
Louise Bennerdt	Ledamot
Markus Tiedemann	Ledamot
Urban Johnsson	Ledamot

Valberedning

Beatrice Sandvik, Kari Larsson och Ann Söderqvist.

Firmateckning

Firman tecknas av 2 ledamöter i förening

Revisorer

Jan-Ove Brandt Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

Vinter/Vår 2020	Fasadrenovering Ersta 11-15, Åsö 185
Höst 2020	Byte termostater injustering fjärrvärme
Vinter 2020	Installation av fiber

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Storholmen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har flyttat våra lån från SBAB till Swedbank.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början ~~och slut~~ var 109 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar var 9. Medlemmar vid årets slut var 108 st. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 351	3 339	3 411	3 379
Resultat efter fin. poster	-745	-88	-3 643	-1 503
Soliditet, %	79	79	79	79
Yttre fond	1 612	1 072	655	2 956
Taxeringsvärde	180 000	139 000	139 000	139 000
Bostadsyta, kvm	4 738	4 738	4 738	4 738
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	580	578	576	581
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 842	3 857	3 878	3 893

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

QA dB
RJ MT
sr

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	66 560	-	-	66 560
Upplåtelseavgifter	12 488	-	-	12 488
Fond, yttre underhåll	1 072	-	540	1 612
Balanserat resultat	-9 246	-88	-540	-9 874
Årets resultat	-88	88	-745	-745
Eget kapital	70 786	0	-745	70 041

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 874
Årets resultat	<u>-745</u>
Totalt	-10 619

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	540
Balanseras i ny räkning	<u>-11 159</u>
	-10 619

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 351	3 331
Rörelseintäkter		16	8
Summa rörelseintäkter		3 367	3 339
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 908	-2 252
Övriga externa kostnader	7	-149	-125
Personalkostnader	8	-101	-90
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-802	-802
Summa rörelsekostnader		-3 959	-3 268
Rörelseresultat		-592	71
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-153	-158
Summa finansiella poster		-153	-158
Resultat efter finansiella poster		-745	-88
Årets resultat		-745	-88

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	82 092	82 894
Summa materiella anläggningstillgångar		82 092	82 894

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	11	4	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		4	4

Summa anläggningstillgångar		82 096	82 897
------------------------------------	--	---------------	---------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		37	0
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	106	102
Summa kortfristiga fordringar		144	103

Kassa och bank

Kassa och bank		6 971	6 777
Summa kassa och bank		6 971	6 777

Summa omsättningstillgångar		7 114	6 879
------------------------------------	--	--------------	--------------

Summa tillgångar		89 210	89 777
-------------------------	--	---------------	---------------

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RJ", "MT", and "NJ".

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		79 048	79 048
Fond för yttre underhåll		1 612	1 072
Summa bundet eget kapital		80 660	80 120

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-9 874	-9 246
Årets resultat		-745	-88
Summa fritt eget kapital		-10 619	-9 334

Summa eget kapital

70 041 70 786

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	18 206	18 174
Summa långfristiga skulder		18 206	18 174

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		0	102
Leverantörsskulder		394	228
Skatteskulder		0	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	570	477
Summa kortfristiga skulder		963	817

Summa eget kapital och skulder

89 210 89 777

Handwritten signatures and initials: RB, MT, and others.

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Fyrtornet 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5-7,18 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital. Från och med 2019 bokförs avsättningen till fonden först efter beslut från stämman enligt gängse praxis, jämfört med tidigare år då avsättningen har bokförts på innevarande år.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	915	890
Hysesintäkter, lokaler	2	2
Årsavgifter, bostäder	2 425	2 425
Övriga intäkter	25	22
Summa	3 367	3 339

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	126	51
Fastighetsskötsel	218	74
Snöskottning	7	2
Städning	119	120
Trädgårdsarbete	66	44
Övrigt	11	5
Summa	547	296

Not 4, Reparationer och underhåll	2019	2018
Balkonger	14	0
Dörrar och lås/porttele	77	90
El	183	22
Fasader	99	5
Fönster	100	100
Gård/markytor	49	78
Hissar	30	19
Hyseslägenheter	8	47
Reparationer	8	0
Soprum	3	0
Trapphus/port/entr	27	4
Tvättstuga	8	19
Underhåll	30	0
VA	10	1
Ventilation	59	19
Värme	50	4
Summa	756	408

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	407	356
Sophämtning	74	117
Uppvärmning	584	628
Vatten	118	116
Summa	1 183	1 217

GA DB
RJ MT
J

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	171	133
Fastighetsförsäkringar	88	80
Fastighetsskatt	121	118
Övrigt	42	0
Summa	422	331

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	9	5
Kameral förvaltning	84	84
Revisionsarvoden	12	11
Övriga förvaltningskostnader	44	25
Summa	149	125

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	23	21
Styrelsearvoden	77	69
Summa	101	90

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	153	158
Summa	153	158

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	90 801	90 801
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	90 801	90 801
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 907	-7 106
Årets avskrivning	-802	-802
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 709	-7 907
Utgående restvärde enligt plan	82 092	82 894
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	23 885	23 885
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 000	67 000
Taxeringsvärde mark	102 000	72 000
Summa	180 000	139 000
Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats Branschorganisation	4	4
Summa	4	4
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	43	0
Försäkringspremier	30	29
Förvaltning	20	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	74
Summa	106	102

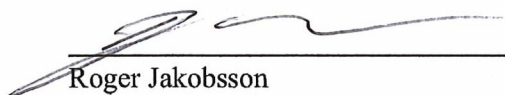
Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-01-28	0,60 %	2 763	0
Swedbank	2020-01-28	0,60 %	3 816	0
Swedbank	2020-01-28	0,60 %	6 667	0
Swedbank	2020-02-28	0,71 %	4 960	0
SBAB			0	2 773
SBAB			0	3 834
SBAB			0	6 692
SBAB			0	4 977
Summa			18 206	18 276
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			0	102

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	12	0
El	40	0
Förutbetalda avgifter/hyror	283	234
Uppvärmning	72	0
Utgiftsräntor	25	20
Vatten	30	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109	223
Summa	570	477

Not 15, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	25 110	25 110
Summa	25 110	25 110

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 14
Ort och datum



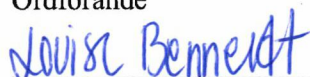
Roger Jakobsson

Ordförande



Erik Anders Christoffer Åhlund


Ledamot



Louise Bennerdt


Ledamot

Ledamot



Markus Tiedemann

Ledamot



Urban Johnsson

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 18



KPMG

Jan-Ove Brandt

Revisor *Auktoriserad.*

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fyrtornet 1, org. nr 769604-3020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrtornet 1 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fyrtornet 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättnings skyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 18 maj 2020

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor