

Årsredovisning för

Bostadsföreningen Fyrbåken upa

702000-6750

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

OK
PA LN
JK CH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2021.

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

Handwritten signatures and initials: JH, LN, JK, CH

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Gustaf Anselmsson	Ordinarie Intern	

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	1992	
Omläggning av tak	1992	
Renovering och ommålning av trapphus	2001	
Målning av fönster	2002	
Nya portlås	2003	
Byte av 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 Kronobergsgratan	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 skorstenar, målning tak	2012	
Uppgradering av brandsäkerhet	2012	
Montering av värmeslingor i hänggrännor	2012	
Renovering av fasader mot gården	2012	
Renovering av spillvattenssystemet	2013	
Installation av nya sopkärl	2013	
Uppgradering av brandsäkerhet och Införskaffande av hjärtstartare	2014	
Målning av vindfönster	2014	
Lagning av puts-skador på fasader	2014	
Renovering och målning av yttre fönsterbågarna	2015	
Byte av fjärrvärmecentral	2016	
OVK	2016	
Sotning av kakelugnar	2016	
Hjärtstartarutbildning	2016	
Rörstamsbyte mellan några lägenheter	2017	
Fastighetsbesiktning, och Brandskyddsbesiktning	2017	
Kompletterande räcken till gångbryggor på tak	2017	
Byte av gatudörrar mot Inedalsgratan	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	

PA LT
LN
JK CH

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året utförde Gleipnergruppen en förstudie avseende konvertering av vindarna till nya bostadslägenheter. Ytorna uppskattas till 223 kvm med ett försäljningspris om ca 50 000 SEK per kvm. Det finns i dagsläget inga planer på att utföra någon konvertering.

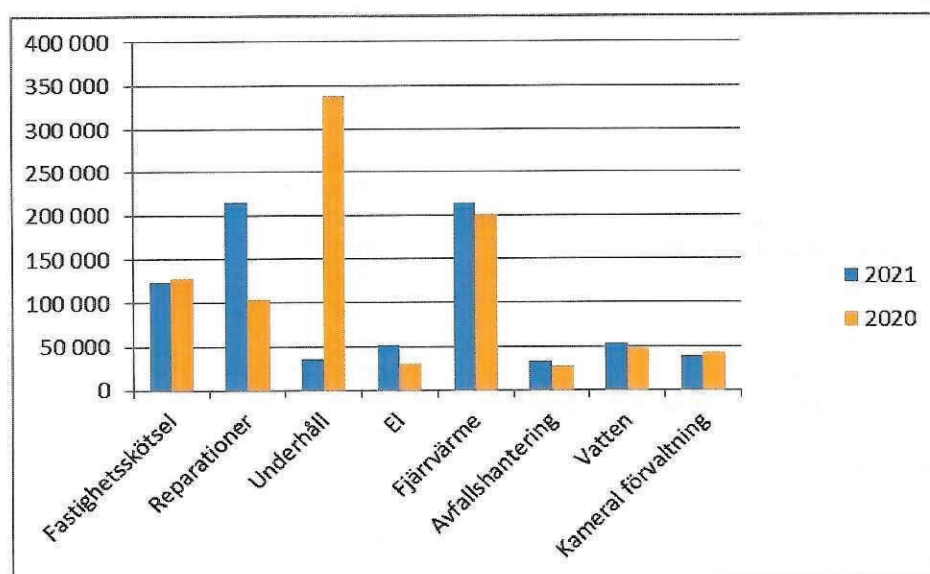
Fastigheten var under 2021 fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Beslutades att för räkenskapsåret 2022 fullvärdesförsäkra genom Folksam.

I övrigt inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga andra väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Kostnadsutveckling



Finansiell information

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2021 ett resultat om -143 588 kr

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter/andelar har under året 5 överlåtits.

Antalet röstberättigade medlemmar vid årets början – 25

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 5

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 5

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 1 andrahandsuthyrningar.

Handwritten notes and initials: OK, LN, TK, C/H, and other illegible marks.

Föreningens webbsida är <http://www.fyrbaken.se>.
Medlemmar kan använda fyrbaken som e-postadress: namn@fyrbaken.se

Styrelsen

Styrelsens sammansättning sedan stämman den 5 juni 2021 har varit följande:

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

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

Styrelsen har under året avhållit åtta protokollförda sammanträden.

Valberedning

Namn	Uppdrag
Christina Novak	Valberedning
Ulla Lindborg	Valberedning

FÖRLAGSINSATSER

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

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, kr	920 935	937 729	990 238	986 098	945 263
Resultat efter finansiella poster, kr	-143 588	-296 351	97 715	6 227	-211 283
Årsavgift/kvm	515	544	573	573	547
Lån/kvm	0	0	0	176	234
Kassa/kvm	171	200	307	358	354
Elkostnad/kvm	30	18	26	26	23
Värmekostnad/kvm	125	118	121	123	124
Vattenkostnad/kvm	31	27	28	32	25
Soliditet, %	80	78	82	66	62

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 1 708 kvm andelsrättsyta.

OK
PA LT
LN
JK CH

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		-3 240 614	-296 351
Föregående års resultat				-296 351	296 351
Årets resultat					-143 588
Belopp vid årets utgång	311 307	4 110 012	0	-3 536 965	-143 588

RESULTATDISPOSITION

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-3 536 965
årets resultat	-143 588
Totalt	-3 680 553
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så: balanseras i ny räkning	-3 680 553

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	920 935	937 729
Övriga rörelseintäkter		99 176	-
Summa rörelseintäkter		1 020 111	937 729
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	2	-1 051 271	-1 121 800
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-112 280	-112 280
Summa rörelsekostnader		-1 163 551	-1 234 080
Rörelseresultat		-143 440	-296 351
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148	-
Summa finansiella poster		-148	-
Resultat efter finansiella poster		-143 588	-296 351
Årets resultat		-143 588	-296 351

OK
ST
LN
JK CH

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	575 317	687 597
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		575 317	687 597
Summa anläggningstillgångar		575 317	687 597
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 694	10 722
Övriga fordringar		28	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	28 479	94 458
Summa kortfristiga fordringar		51 201	105 208
Kassa och bank			
Kassa och bank		292 759	341 650
Summa kassa och bank		292 759	341 650
Summa omsättningstillgångar		343 960	446 858
SUMMA TILLGÅNGAR		919 277	1 134 455
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser, Upplåt. avg.		4 421 319	4 421 319
Summa bundet eget kapital		4 421 319	4 421 319
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 536 965	-3 240 614
Årets resultat		-143 588	-296 351
Summa fritt eget kapital		-3 680 553	-3 536 965
Summa eget kapital		740 766	884 354
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 163	119 866
Skatteskulder		3 610	3 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	141 738	127 116
Summa kortfristiga skulder		178 511	250 101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		919 277	1 134 455

OK
LI
PA LN
JKCH

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 har 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 till fonden sker, antingen utifrån föreningens stadgar eller underhållsplan, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråkstagande av fonden för utfört underhåll sker på samma sätt.

Redovisning av intäkter

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

Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsearvoden har ej utgått.

Inkomstskatt

Bostadsförening betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därför inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Fastighetsförbättringar	5-10

Mark skrivs inte av.

OK PA
LT
LN
JK CH

Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	880 323	929 229
Avgift andrahandsuthyrning	7 776	6 553
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 034	1 419
Fakturerade kostnader	23 800	500
Övriga intäkter	2	28
Försäkringsersättning	99 176	-
Summa	1 020 111	937 729

Not 2 Drift- och Fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel och städning	123 718	127 158
Löpande reparationer	214 249	103 519
Periodiskt underhåll	35 590	338 751
Fjärrvärme	213 775	200 711
El	51 253	30 129
Vatten	52 384	46 757
Sophämtning	32 171	27 075
Försäkringspremier	66 811	63 817
Kabel-tv och bredband	69 710	70 485
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 393	38 583
Kameral förvaltning (avtal)	37 680	42 056
Konsultarvoden	43 750	-
Övriga förvaltningskostnader	22 089	24 914
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 318	1 774
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 034	-
Bankavgifter	3 551	2 517
Självrisker	23 800	-
IT-Tjänster	4 899	1 524
Övriga drift-/fastighetskostnader	3 096	2 030
Summa	1 051 271	1 121 800

Specificering löpande reparationer

Bostäder	191 185	-
Gemensamma utrymmen	3 560	3 390
Hiss	18 204	9 513
Installationer	1 300	90 616
Summa	214 249	103 519

Specificering periodiskt underhåll

Gemensamma utrymmen, Övrigt	-	525
Installationer	35 590	43 612
Huskropp utvändigt	-	294 614
Summa	35 590	338 751

AKT
PA LN
JK CH

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	3 900	3 900
Fastighetsförbättringar	108 380	108 380
Summa	112 280	112 280

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	3 037 158	3 037 158
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	3 037 158	3 037 158
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 672 561	-2 560 281
-Årets avskrivningar	-112 280	-112 280
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 784 841	-2 672 561
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	323 000	323 000
Redovisat värde vid årets slut	575 317	687 597
Taxeringsvärde byggnad	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	49 000 000
Summa	66 600 000	66 600 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	5 587	72 398
Kameral förvaltning	9 683	9 420
S:T Eriks Hiss, serviceavtal	4 748	4 179
Övriga poster	8 461	8 461
Summa	28 479	94 458

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	74 529	75 203
Fjärrvärme	33 304	27 973
Fastighetsel	8 475	3 941
Vatten	8 750	4 549
Sophantering	4 430	3 450
Årsredovisning	12 250	12 000
Summa	141 738	127 116

OK
PA
LT
LN
JK/CA

Stockholm 2022-



Jesper Karlström
Ordförande



Catharina Halén
Sekreterare



Per Asplund
Ledamot



Lars Thurell
Ledamot



Linus Nilsson
Ledamot



Gustaf Anselmsson
Revisor, Ordinarie Intern

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BF Fyrbåken u.p.a.

Org.nr. 702000-6750

Uttalanden

Jag har utfört en lekmanrevision av årsredovisningen för BF Fyrbåken u.p.a. för år 2021. 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 2021 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. Jag har blivit vald som lekmanrevisor vid årsstämman 2021.

Lekmanrevisorernas 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 6 april 2022



Gustaf Anselmsson

Intern revisor