

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Onsdag den 3 juni 2020 kl. 18:00

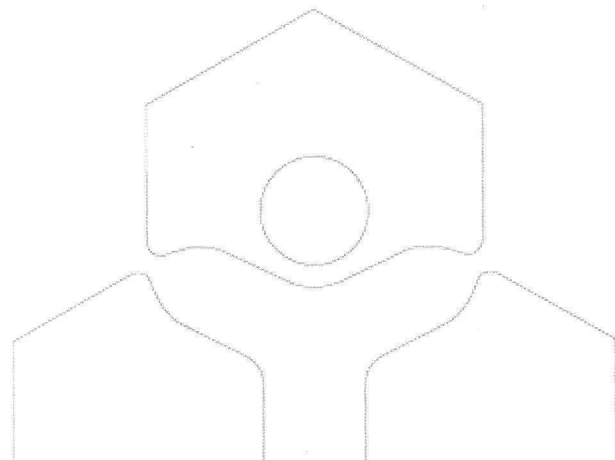
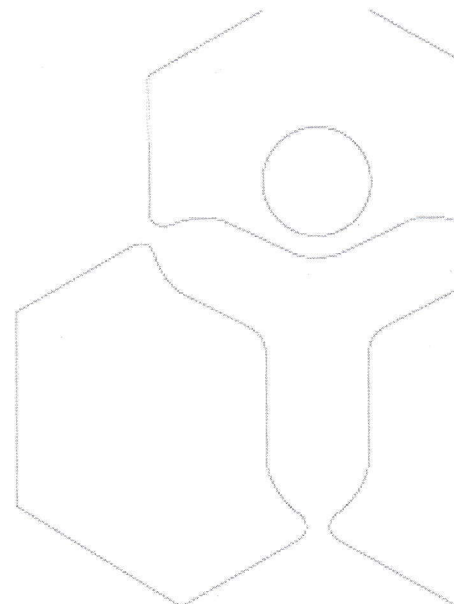
Lokal: Gemensamhetslokalen

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Genomgång av motioner
18. Stämman avslutas

Göteborg den 7 april 2020

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Fyrtornen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fyrtornen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i Eriksbergs samfällighet, Sköljestens samfällighet och Fyrvaktarens Samfällighetsförening. Samfälligheterna förvaltar garage.

Styrelsen

Sten Peter Bergman	Ledamot
Maj-Sigbritt Carlström	Ledamot
Bernt Thomas Gårdelöv	Ledamot
Roland Olin	Ledamot
Johan Tomas Rudolfsson	Ledamot

Carl Bertil Henrik Carlsson	Suppleant
Siv Vivianne Gärdsfors	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak
Carina Eriksson
Lennart Oscarsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern

BoRevision
BoRevision

Valberedning

Barbro Carlsson
Ann-Christin Forsström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 28:13	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 4 flerbostadshus.

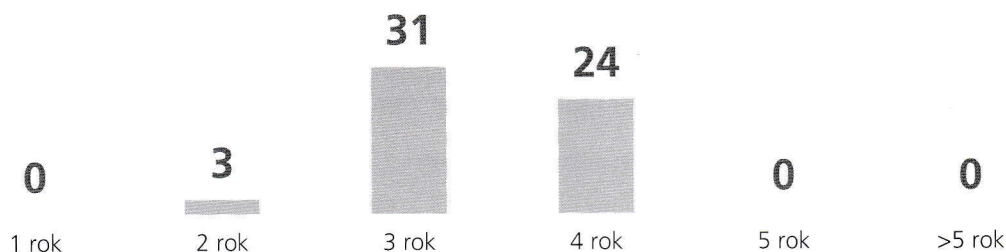
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 952 m², varav 5 663 m² utgör lägenhetsyta och 289 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

GA:8 Sköljestensgränden
Fyrvaktarens Samfällighetsförening

Kommentar

Garage
Garage

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Dammbindning Betonggolv	2019
Spolning av samtliga lgh	2019
Energideklaration	2019
Planerat underhåll	År
Renovering av garagegolv	2020
Yttertak skall ses över	2022
Målning av träpaneler	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Spolning av lgh	Spolarna
Garageport	Kone
Pumpen i 3:an	APS

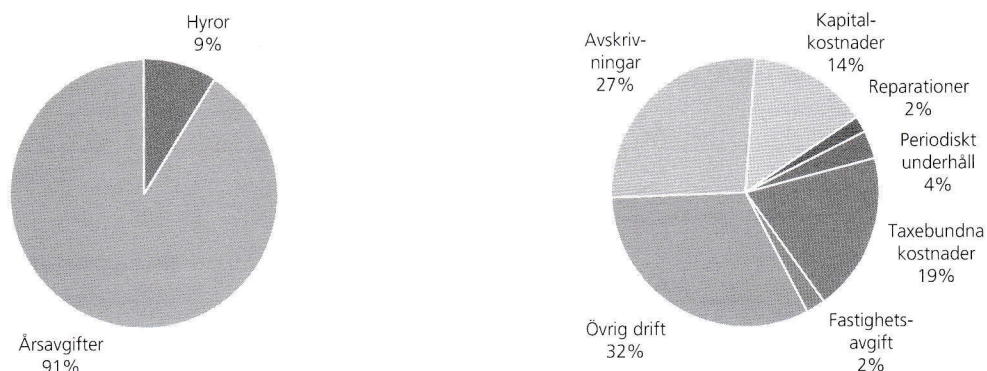
Föreningens ekonomi

Avgiftsfri månad i januari 2020

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 284 870	1 459 151
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 908 746	3 920 634
Finansiella intäkter	9	52
Ökning av kortfristiga skulder	0	127 117
	3 908 755	4 047 803
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 298 309	2 339 125
Finansiella kostnader	556 632	577 196
Ökning av kortfristiga fordringar	1 472	5 764
Minskning av långfristiga skulder	0	1 300 000
Minskning av kortfristiga skulder	62 685	0
	2 919 098	4 222 085
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 274 527	1 284 870
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	989 657	-174 281

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har bildat en ny samfällighetsförening för vårt garage. (Fyrvaktarens Samfällighetsförening) tillsammans med vår grannförening Brf Fyrskeppet. Detta pga att vi kommer att ha stort underhållsarbete i vårt garage under våren/sommaren 2020.

Vi har installerat nya kameror i vårt garage. Även ny dator för uppdateringar av portkoder och telefonnummer etc.

Energideklaration är utförd i samtliga hus.

Vi kommer under våren/sommaren att få samtliga kanaler digitala från Comhem (Basutbudet).

Vi har utfört spolning av samtliga lgh under hösten.

Dammbindning har utförts i samtliga källargångar.

Vi har satt upp en ny duschvägg i vårt uthyrningsrum.

Har satt upp nya brandvarnare i våra källarutrymmen, som skall höras ut i trappuppgångarna om det händer någon brand i förråden.

Filter till samtliga radiatorer inköpta och utdelade till medlemmarna.

Vi har bytt ut samtliga lampor i våra trappuppgångar till ledlampor. Även lamporna på gården är utbytta till ledlampor.

Har öppnat ett nytt konto på Handelsbanken så att de som hyr vår uthyrningslägenhet skall kunna swisha eller betala in på ett konto.

Vi har även i år haft en städdag under hösten. Många medlemmar ställde upp och hjälpte till med diverse trädgårdsarbeten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	680	680	680	680
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 834	6 834	7 063	7 505
Elkostnad/m ² totalyta	22	17	21	21
Värmekostnad/m ² totalyta	88	98	93	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	15	17	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	102	143	185
Soliditet (%)	73	73	72	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8	-43	319	-265
Nettoomsättning (tkr)	3 889	3 893	4 206	3 866

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 663 m² bostäder och 289 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	99 494 000	0	0	99 494 000
Upplåtelseavgifter	774 000	0	0	774 000
Fond för yttre underhåll	5 250 290	735 000	-91 875	4 607 165
S:a bundet eget kapital	105 518 290	735 000	-91 875	104 875 165
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 208 808	-735 000	49 085	-522 893
Årets resultat	8 028	8 028	42 790	-42 790
S:a ansamlad förlust	-1 200 780	-726 972	91 875	-565 683
S:a eget kapital	104 317 510	8 028	0	104 309 482

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	8 028
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-473 808
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-735 000
summa balanserat resultat	-1 200 780

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

130 508
-1 070 272

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 889 202	3 892 811
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 544	27 823
Summa rörelseintäkter		3 908 746	3 920 634
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 980 182	-1 996 484
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 036	-203 131
Personalkostnader	Not 6	-136 091	-139 509
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 045 785	-1 047 156
Summa rörelsekostnader		-3 344 095	-3 386 280
RÖELSERESULTAT		564 651	534 354
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-556 632	-577 196
Summa finansiella poster		-556 623	-577 144
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		8 028	-42 790
ÅRETS RESULTAT		8 028	-42 790

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	141 066 976	142 112 761
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		141 066 976	142 112 761
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		141 066 976	142 112 761
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 331 198	1 339 321
Summa kortfristiga fordringar		2 331 198	1 339 321
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		44 669	45 417
Summa kassa och bank		44 669	45 417
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 375 867	1 384 738
SUMMA TILLGÅNGAR		143 442 843	143 497 499

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 268 000	100 268 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	5 250 290	4 607 165
Summa bundet eget kapital		105 518 290	104 875 165
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 208 808	-522 893
Årets resultat		8 028	-42 790
Summa fritt eget kapital		-1 200 780	-565 683
SUMMA EGET KAPITAL		104 317 510	104 309 482
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	38 700 000	38 700 000
Summa långfristiga skulder		38 700 000	38 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		133 760	214 005
Skatteskulder		174 882	170 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	116 690	103 130
Summa kortfristiga skulder		425 332	488 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 442 843	143 497 499

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 529 797	3 529 797
Hyror parkering	27 960	27 960
Hyror garage	315 000	311 400
Avgift andrahandsuthyrning	4 740	9 100
Gästlägenhet	11 700	14 550
Öresutjämning	5	4
	3 889 202	3 892 811

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	9 838	16 714
Återbäring försäkringsbolag	6 106	9 009
Övriga intäkter	3 600	2 100
	19 544	27 823

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	252 775	245 441
	Fastighetsskötsel beställning	46 137	40 338
	Fastighetsskötsel gård beställning	44 624	35 174
	Mattvätt/Hyrmattor	65 120	60 682
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	19 816
	Hissbesiktning	5 924	5 699
	Gemensamma utrymmen	2 920	11 336
	Gård	4 967	3 227
	Serviceavtal	84 773	80 384
	Förbrukningsmateriel	15 797	20 348
	Teleport/hissanläggning	3 180	2 964
	Brandskydd	7 122	14 331
		533 339	539 739
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 494	14 625
	Gemensamma utrymmen	0	38 527
	Tvättstuga	10 480	0
	Sophantering/återvinning	4 713	1 845
	Entré/trapphus	0	26 286
	Lås	10 745	2 820
	VVS	19 869	7 611
	Värmeanläggning/undercentral	0	47 815
	Ventilation	17 556	0
	Elinstallationer	12 217	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	26 662
	Tak	0	18 750
		78 074	184 941
	Periodiskt underhåll		
	Källare	11 750	0
	Elinstallationer	118 758	0
	Garage/parkering	0	91 875
		130 508	91 875
	Taxebundna kostnader		
	El	131 975	98 077
	Värme	525 506	557 552
	Vatten	91 891	86 601
	Sophämtning/renhållning	3 105	3 065
		752 477	745 295
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 933	63 093
	Samfällighetsavgift	213 386	176 140
	Kabel-TV	111 663	109 322
		396 982	348 555
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 803	86 079
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 980 182	1 996 484

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	613
	Tele- och datakommunikation	8 097	5 080
	Juridiska åtgärder	8 750	25 078
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	16 875
	Föreningskostnader	9 256	16 928
	Fritids- och trivselkostnader	9 141	7 479
	Förvaltningsarvode	64 772	72 005
	Administration	2 657	3 781
	Korttidsinventarier	11 875	30 627
	Konsultarvode	42 385	17 778
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Föreningsavgifter	300	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 990	5 880
		182 036	203 131

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	117 500	116 400
	Sociala kostnader	18 591	23 109
		136 091	139 509

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 018 285	1 018 285
	Förbättringar	27 500	27 500
	Inventarier	0	1 370
		1 045 785	1 047 156

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	151 302 562	151 302 562
	Utgående anskaffningsvärde	151 302 562	151 302 562
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 189 801	-8 144 015
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 045 785	-1 045 785
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 235 586	-9 189 801
	Planenligt restvärde vid årets slut	141 066 976	142 112 761
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 375 000	27 375 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	95 147 063	86 719 982
	Taxeringsvärde mark	82 746 648	53 133 330
		177 893 711	139 853 312
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	177 000 000	139 000 000
	Lokaler	893 711	853 312
		177 893 711	139 853 312
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 744	11 744
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 744	11 744
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 744	-10 374
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-1 370
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 744	-11 744
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	101 340	96 728
	Klientmedel hos SBC	2 229 858	1 239 453
	Fordringar kreditfakturor	0	3 140
		2 331 198	1 339 321

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	4 607 165	4 150 915
	Reservering enligt stadgar	735 000	456 250
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-91 875	0
	Vid årets slut	5 250 290	4 607 165

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,510 %	14 600 000	14 600 000	2021-03-01
	Handelsbanken	1,420 %	12 000 000	12 000 000	2023-01-30
	Handelsbanken	1,370 %	12 100 000	12 100 000	2022-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		38 700 000	38 700 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			38 700 000	38 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 700 000 kr.

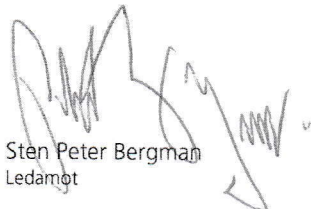
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 540 000	53 540 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	74 400	74 400
	Avgifter och hyror	42 290	28 730
		116 690	103 130


Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Vi kommer att behandla våra golv i garaget.

Styrelsens underskrifter

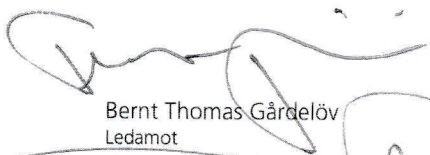
GÖTEBORG den 22/3 2020



Sten Peter Bergman
Ledamot




Maj-Sigbritt Carlström
Ledamot



Bernt Thomas Gårdelöv
Ledamot



Roland Olin
Ledamot



Johan Tomas Rudolfsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2020



Arthur Kozak
Extern revisor



Lennart Oscarsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fyrtornen, org.nr. 769608-0691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrtornen 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 upplyser, 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

PK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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:

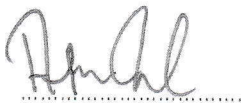
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Göteborg den 27 / 3 2020



Arthur Kozak
BoRevision AB



Lennart Oscarsson
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 529 797	3 529 797	3 850 000
Hyror parkering	94 200	27 960	28 000
Hyror garage	345 600	315 000	311 000
Avgift andrahandsuthyrning	9 000	4 740	9 000
Gästlägenhet	10 000	11 700	10 000
Öresutjämning	0	5	0
Fakturerade kostnader	0	9 838	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 106	0
Övriga intäkter	3 600	3 600	3 600
	3 992 197	3 908 746	4 211 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-260 000	-252 775	-250 000
Fastighetsskötsel beställning	-40 000	-46 137	-25 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-35 000	-44 624	-30 000
Mattvätt/Hyrmattor	-64 000	-65 120	-60 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 924	-6 000
Bevakning	0	0	-7 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	-2 920	0
Garage	-2 000	0	-4 000
Gård	-3 000	-4 967	0
Serviceavtal	-84 000	-84 773	-85 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-15 797	-20 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	-3 180	-3 000
Brandskydd	-7 000	-7 122	-3 000
	-531 000	-533 339	-493 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-70 000	0	-20 000
Brf Lägenheter	0	-2 494	0
Tvättstuga	-200 000	-10 480	0
Sophantering/återvinning	0	-4 713	0
Lås	0	-10 745	-10 000
VVS	0	-19 869	0
Ventilation	0	-17 556	0
Elinstallationer	0	-12 217	0
Tak	0	0	-20 000
	-270 000	-78 074	-50 000
Periodiskt underhåll			
Källare	0	-11 750	0
Elinstallationer	0	-118 758	0
Garage/parkering	-2 500 000	0	-100 000
	-2 500 000	-130 508	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-90 000	-131 975	-100 000
Värme	-500 000	-525 506	-530 000
Vatten	-87 000	-91 891	-94 000
Sophämtning/renhållning	-4 000	-3 105	-4 000
	-681 000	-752 477	-728 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-73 000	-71 933	-65 000
Samfällighetsavgift	-215 000	-213 386	-180 000
Kabel-TV	-70 000	-111 663	-110 000
	-358 000	-396 982	-355 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-88 855	-88 803	-88 000
	-88 855	-88 803	-88 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-306	-2 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-8 097	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-8 750	-50 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 500	-18 000
Föreningskostnader	-17 000	-9 256	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	-9 141	-9 000
Förvaltningsarvode	-76 000	-64 772	-75 000
Administration	-5 000	-2 657	-4 000
Korttidsinventarier	0	-11 875	0
Konsultarvode	0	-42 385	-10 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-1 007	-1 000
Föreningsavgifter	0	-300	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 990	-6 000
	-139 000	-182 036	-182 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-126 000	-110 500	-125 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-2 000
Övriga arvoden	-5 000	-5 000	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-18 591	-27 000
	-160 000	-136 091	-159 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 019 000	-1 018 285	-1 018 000
Förbättringar	-28 000	-27 500	-28 000
	-1 047 000	-1 045 785	-1 046 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 774 855	-3 344 095	-3 201 000
RÖRELSERESULTAT	-1 782 658	564 651	1 010 600
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Låneräntor	-560 000	-556 632	-560 000
	-560 000	-556 623	-560 000
RESULTAT	-2 342 658	8 028	450 600

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE