



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fyrtornen



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 byggtreprenader 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fyrtornen

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

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 2021 och 2051.
- 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 samfällighetsföreningen Eriksbergs Samfällighet. Föreningens andel är 100 procent. Samfälligheten förvaltar bryggor, sopsug mm.

Styrelsen

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

Carl Bertil Henrik Carlsson	Suppleant
Björn Karl-Johan Kinder	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision
Carina Eriksson	Suppleant Extern	BoRevision
Lennart Oscarsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Barbro Carlsson
Ann-Christin Forsström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09.

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.

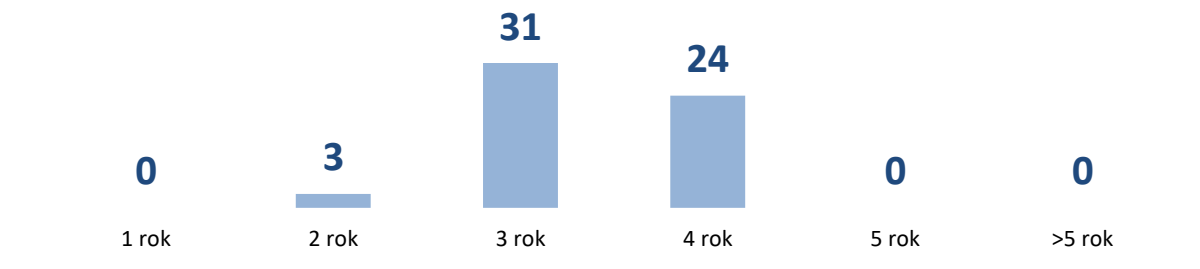
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 952 m², varav 5 663 m² utgör boyta 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 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Rengöring av våra fasader på samtliga hus	2021

Planerat underhåll	År
Renovering av garagegolv	2021-2022
Träpaneler skall målas på samtliga hus	2023
Fasaderna skall målas	2023
Taken skall ses över	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

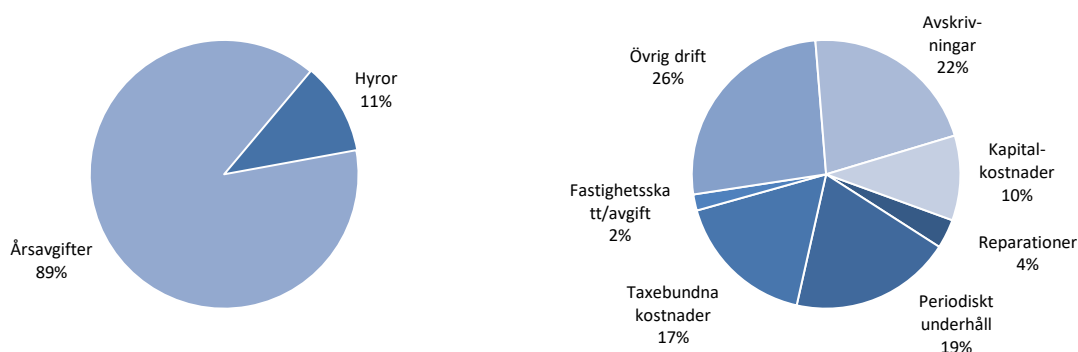
God

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2052.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 339 720	2 274 527
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 981 168	4 030 633
Finansiella intäkter	141	45
Ökning av långfristiga skulder	500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	104 816
	4 481 309	4 135 494
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 330 145	2 471 643
Finansiella kostnader	499 263	556 695
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	39 240
Ökning av kortfristiga fordringar	3 016	2 723
Minskning av kortfristiga skulder	128 989	0
	3 961 413	3 070 301
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 859 616	3 339 720
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	519 896	1 065 193

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av vårt garagegolv påbörjades i november 2021 och planeras att vara färdigt under våren 2022. Omfattande arbete med att ta bort gammal betong och lägga ny betong. Som skall hålla många år framöver. Vi har kontaktat ett företag som skall se över våra elmätare. Kommer att övergå till gemensam el. under 2022 (IMD) Andrahandsuthyrningen på lgh 351 är uppsagt.

Vi har haft byggställningar här under sommaren för att tvätta våra fasader. Det var mycket alger som hade växt på fasader och balkongsidorna som är borta nu. Qsec har varit i vår undercentral och skruvat lite på kurvor. Så att det skall bli jämnare temperatur i fastigheten. Vi har även bytt en pump för varmvattenssystemet samt en pump för värmesystemet.

Vi har bytt ut lampor till led. I våra cykelrum samt källargångar. Vi har bytt fläkt i källaren på NS1 som hade slutat att fungera. Skall även byte på NS3 under våren 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	623	623	623	623
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 922	6 834	6 834	6 834
Elkostnad/m ² totalyta	24	15	22	17
Värmekostnad/m ² totalyta	98	83	88	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	16	15	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	94	94	102
Soliditet (%)	72	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-905	-50	8	-43
Nettoomsättning (tkr)	3 967	3 979	3 889	3 893

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 stämman 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	6 739 782	900 000	-180 000	6 019 782
S:a bundet eget kapital	107 007 782	900 000	-180 000	106 287 782
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 740 453	-900 000	129 819	-1 970 272
Årets resultat	-905 199	-905 199	50 181	-50 181
S:a ansamlad förlust	-3 645 652	-1 805 199	180 000	-2 020 453
S:a eget kapital	103 362 130	-905 199	0	104 267 329

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-905 199
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-
	1 840 453
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-900 000
summa balanserat resultat	-3 645 652

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	949 731
att i ny räkning överförs	-2 695 921

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 966 751	3 978 902
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 417	51 731
Summa rörelseintäkter		3 981 168	4 030 633
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-	-2 166 996
		3 048 922	
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 644	-170 748
Personalkostnader	Not 6	-137 579	-133 898
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 057 099	-1 052 521
Summa rörelsekostnader		-4 387 245	-3 524 164
RÖRELSERESULTAT		-406 077	506 469
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		141	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-499 263	-556 695
Summa finansiella poster		-499 122	-556 650
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-905 199	-50 181
ÅRETS RESULTAT		-905 199	-50 181

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	138 968 473	140 017 724
Inventarier	Not 9	28 122	35 970
Summa materiella anläggningstillgångar		138 996 595	140 053 694
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		138 996 595	140 053 694
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 922 868	3 399 236
Summa kortfristiga fordringar		3 922 868	3 399 236
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		43 827	44 547
Summa kassa och bank		43 827	44 547
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 966 695	3 443 783
SUMMA TILLGÅNGAR		142 963 290	143 497 478

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 268 00	100 268 00
		0	0
Fond för yttre underhåll	Not 11	6 739 782	6 019 782
Summa bundet eget kapital		107 007 782	106 287 782
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 740 453	-1 970 272
Årets resultat		-905 199	-50 181
Summa ansamlad förlust		-3 645 652	-2 020 453
SUMMA EGET KAPITAL		103 362 130	104 267 329
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	27 000 000	24 100 000
Summa långfristiga skulder		27 000 000	24 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 200 000	14 600 000
Leverantörsskulder		138 598	228 107
Skatteskulder		185 378	180 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	77 184	121 420
Summa kortfristiga skulder		12 601 160	15 130 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 963 290	143 497 478

Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 529 797	3 529 797
Hyror parkering	19 950	25 800
Hyror garage	417 000	414 900
Gästlägenhet	0	8 401
Öresutjämning	4	4
	3 966 751	3 978 902

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	0	13 100
	Försäkringsersättning	0	31 576
	Återbäring försäkringsbolag	7 217	7 055
	Övriga intäkter	7 200	0
		14 417	51 731

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	277 372	257 816
	Fastighetsskötsel beställning	14 236	46 818
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 448	81 018
	Städning enligt beställning	1 025	0
	Mattvätt/Hyrmattor	74 857	69 112
	Sotning	0	2 415
	Hissbesiktning	6 159	6 088
	Gård	0	8 458
	Serviceavtal	118 918	101 466
	Förbrukningsmateriel	33 173	17 213
	Teleport/hissanläggning	3 412	3 296
	Brandskydd	16 996	7 008
		560 595	600 708
Reparationer			
	Tvättstuga	7 824	0
	Sophantering/återvinning	25 933	0
	Entré/trapphus	0	8 067
	Lås	2 692	5 893
	VVS	20 473	62 486
	Värmeanläggning/undercentral	2 719	0
	Ventilation	63 291	30 765
	Elinstallationer	4 860	30 118
	Fönster	31 318	0
	Garage/parkering	0	6 099
	Vattenskada	12 126	2 125
		171 236	145 553
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	59 250	0
	VVS	0	37 500
	Ventilation	55 451	0
	Elinstallationer	20 000	0
	Fasad	700 030	0
	Mark/gård/utemiljö	0	142 500
	Garage/parkering	115 000	0
		949 731	180 000
Taxebundna kostnader			
	El	144 128	91 046
	Värme	585 106	491 703
	Vatten	105 288	93 510
	Sophämtning/renhållning	0	3 609
	Grovsopor	3 377	0
		837 899	679 868
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	74 918	72 211
	Självrisk	6 377	0
	Samfällighetsavgift	224 874	280 997
	Kabel-TV	128 662	115 841
	Bredband	1 071	0
		435 902	469 049

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	93 559	91 819
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 048 922	2 166 996
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	625	2 756
	Tele- och datakommunikation	9 787	6 303
	Inkassering avgift/hyra	514	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 000	17 750
	Föreningskostnader	4 675	8 989
	Styrelseomkostnader	7 710	16 250
	Fritids- och trivselkostnader	0	4 399
	Förvaltningsarvode	67 192	65 792
	Administration	1 311	6 916
	Korttidsinventarier	7 492	0
	Konsultarvode	18 621	33 459
	Tidningar facklitteratur	1 537	2 014
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 180	6 120
		143 644	170 748
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	118 200	116 400
	Sociala kostnader	19 379	17 498
		137 579	133 898
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 021 751	1 021 751
	Förbättringar	27 500	27 500
	Inventarier	7 848	3 270
		1 057 099	1 052 521

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-11 284 838	-
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 049 251	10 235 586
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 334 089	-11 284 838
	Planenligt restvärde vid årets slut	138 968 473	140 017 724
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 375 000	27 375 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	95 147 063	95 147 063
	Taxeringsvärde mark	82 746 648	82 746 648
		177 893 711	177 893 711
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	177 000 00	177 000 00
		0	0
	Lokaler	893 711	893 711
		177 893 711	177 893 711
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 984	11 744
	Nyanskaffningar	0	39 240
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	50 984	50 984
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 014	-11 744
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 848	-3 270
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-22 862	-15 014
	Redovisat restvärde vid årets slut	28 122	35 970

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto	107 079	104 063	
	Klientmedel hos SBC	3 334 692	3 295 173	
	Räntekonto hos SBC	481 097	0	
		3 922 868	3 399 236	

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början	6 019 782	5 250 290	
	Reservering enligt stadgar	900 000	900 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-180 000	-130 508	
	Vid årets slut	6 739 782	6 019 782	

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Handelsbanken	1,370 %	12 100 000	12 100 000
	Handelsbanken	1,420 %	12 000 000	12 000 000
	Handelsbanken	1,200 %	12 600 000	14 600 000
	Handelsbanken	1,120 %	2 500 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		39 200 000	38 700 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-	-
			12 200 000	14 600 000
			27 000 000	24 100 000

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	53 540 000	53 540 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	68 784	74 400
	Avgifter och hyror	8 400	47 020
		77 184	121 420

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Garagerenoveringen fortgår till våren 2022

Byte av sand i sandlådan skall göras under våren

Styrelsens underskrifter

Göteborg den

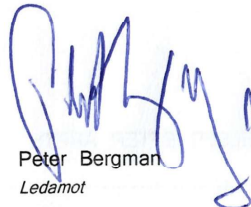
19 / 4

2022



Maj-Sigbritt Carlström
Ordförande

19/4-2022



Peter Bergman
Ledamot

19/4-2022



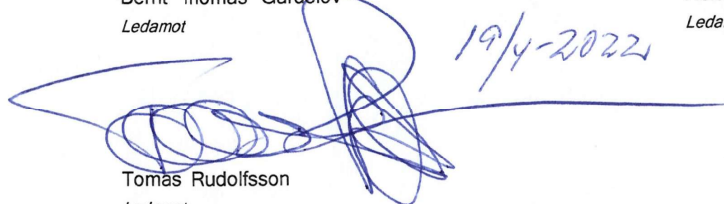
Bert Thomas Gårdelöv
Ledamot

19/4-2022



Roland Olin
Ledamot

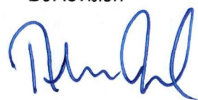
19/4-2022



Tomas Rudolfsson
Ledamot

19/4-2022

Vår revisionsberättelse har lämnats den
BoRevision



Arthur Kozak
Extern revisor

13 / 5

2022



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 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 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 Fyrtornen för år 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisor 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Gothenburg den 13 / 5 2022



Arthur Kozak
BoRevision AB



Lennart Oscarsson
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 530 000	3 529 797	3 850 000
Hyror parkering	6 600	19 950	26 000
Hyror garage	89 000	417 000	413 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	0	5 000
Gästlägenhet	9 000	0	10 000
Öresutjämning	0	4	0
Återbäring försäkringsbolag	0	7 217	0
Övriga intäkter	0	7 200	0
	3 634 600	3 981 168	4 304 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-269 000	-277 372	-263 000
Fastighetskötsel beställning	-45 000	-14 236	-40 000
Fastighetskötsel gård beställning	-54 000	-14 448	-36 000
Städning enligt beställning	0	-1 025	0
Mattvätt/Hyrmattor	-72 000	-74 857	-68 000
Sotning	-3 000	0	0
Hissbesiktning	-7 000	-6 159	-7 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-5 000
Garage/parkering	0	0	-1 000
Gård	-6 000	0	-5 000
Serviceavtal	-106 000	-118 918	-105 000
Förbrukningsmateriel	-18 000	-33 173	-20 000
Teleport/hissanläggning	-4 000	-3 412	-4 000
Brandskydd	-8 000	-16 996	-8 000
	-597 000	-560 595	-562 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-136 000	0	-90 000
Tvättstuga	0	-7 824	0
Sophantering/återvinning	0	-25 933	0
Lås	0	-2 692	0
VVS	0	-20 473	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 719	0
Ventilation	0	-63 291	0
Elinstallationer	0	-4 860	0
Fönster	0	-31 318	0
Vattenskada	0	-12 126	0
	-136 000	-171 236	-90 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-59 250	0
VVS	0	0	-200 000
Ventilation	0	-55 451	0
Elinstallationer	0	-20 000	0
Fasad	0	-700 030	0
Garage/parkering	-3 150 000	-115 000	-2 500 000
	-3 150 000	-949 731	-2 700 000
Taxebundna kostnader			
El	-130 000	-144 128	-100 000
Värme	-512 000	-585 106	-500 000
Vatten	-94 000	-105 288	-92 000
Sophämtning/renhållning	-4 000	0	-4 000
Grovsopor	0	-3 377	0
	-740 000	-837 899	-696 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-76 000	-74 918	-75 000
Självrisk	0	-6 377	0
Samfällighetsavgift	-293 000	-224 874	-300 000
Kabel-TV	-121 000	-128 662	-117 000
Bredband	0	-1 071	0
	-490 000	-435 902	-492 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-90 000	-93 559	-89 000
	-90 000	-93 559	-89 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-625	-1 000
Tele- och datakommunikation	-7 000	-9 787	-9 000
Inkassering avgift/hyra	0	-514	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-18 000	-19 000
Föreningskostnader	-9 000	-4 675	-10 000
Styrelseomkostnader	-17 000	-7 710	0
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	0	-10 000
Förvaltningsarvode	-70 000	-67 192	-68 000
Administration	-5 000	-1 311	-4 000
Korttidsinventarier	0	-7 492	0
Konsultarvode	0	-18 621	0
Tidningar facklitteratur	-3 000	-1 537	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 180	-6 000
	-145 000	-143 644	-128 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-126 000	-111 200	-126 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	-2 000	-2 000
Övriga arvoden	-5 000	-5 000	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-19 379	-27 000
	-160 000	-137 579	-160 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 022 000	-1 021 751	-1 019 000
Förbättringar	-28 000	-27 500	-28 000
Inventarier	-8 000	-7 848	0
	-1 058 000	-1 057 099	-1 047 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 566 000	-4 387 245	-5 964 000
RÖRELSERESULTAT	-2 931 400	-406 077	-1 660 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	97	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	44	0
Låneräntor	-400 000	-499 263	-400 000
	-400 000	-499 122	-400 000
RESULTAT	-3 331 400	-905 199	-2 060 000

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 fastighetsskötsel.

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se