



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fyrtornen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sannegården 28:13	2003	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 2003

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 5 663 kvm och 2 lokaler om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 5952 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maj-Sigbritt Carlström	Ordförande
Roland Olin	Styrelseledamot
Sten Peter Bergman	Styrelseledamot
Thomas Gårdelöv	Styrelseledamot
Tomas Rudolfsson	Styrelseledamot
Henrik Carlsson	Suppleant
Björn Kinder	Suppleant
Leif Blom	Suppleant

Valberedning

Anki Forsström
Barbro Carlsson

Firmateckning

Maj Carlström Peter Bergman

Revisorer

Fiola Rexhepi	Extern revisor	BoRevision
Bo Bjerkhede	Internrevisor	Brf Fyrtornen
Carina Westlund Myren	Extern revisor	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-10. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 • Målning av våra 4 hus samt OVK

Avtal med leverantörer

Bredband	Tele2
Spolning av ledningar	Spolarna
Pumpen i 3:an	APS
Kontroll av värme	Qsec
Hissar	Kone

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergs Samfällighet Fyrvaktarens Samfällighet, med en andel på 30%.

Samfälligheten förvaltar bryggor, gångbanor od Garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har vi målat samtliga hus och balkonger/terrasser. Började strax efter midsommar och höll på tills oktober. Vi har även ändrat våra stadgar under året. Vi har bestämt att vi skall byta förvaltare från SBC>Riksbyggen från 2024. Vi har under hösten genomfört HLR utbildning för medlemmar. Vi har utfört OVK under december. Uppföljning skall genomföras under 2024.

Vi har även infört ett Boappa. Konversation mellan medlemmar. Vi har även i år haft en del bodegor i föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 95 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 179 615	3 714 847	3 966 751	3 978 902
Resultat efter fin. poster	-7 459 498	-495 642	-905 199	-50 181
Soliditet (%)	68	72	72	73
Yttre fond	7 590 051	6 690 051	-6 739 782	-6 019 782
Taxeringsvärde	185 251 301	185 251 301	177 893 711	177 893 711
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	709	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 946	6 904	-6 922	-6 834
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 560	6 904	-6 922	-6 834
Sparande per kvm totalyta, kr	78	100	195	209
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	52	25	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	99	103	87
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	19	19	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	181	170	147	119
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,05	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,21	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 163 253 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Vi har målat om samtliga hus under året 2023 till en kostnad på cirka 7 miljoner.
. Därav förlust

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	99 494 000	-	-	99 494 000
Upplåtelseavgifter	774 000	-	-	774 000
Fond, yttre underhåll	6 690 051	-	900 000	7 590 051
Balanserat resultat	-3 595 921	-495 642	-900 000	-4 991 563
Årets resultat	-495 642	495 642	-7 459 498	-7 459 498
Eget kapital	102 866 488	0	-7 459 498	95 406 990

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 091 563
Årets resultat	-7 459 498
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-900 000
Totalt	-12 451 061

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkts	6 853 158
Balanseras i ny räkning	-5 597 903

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 179 615	3 714 847
Övriga rörelseintäkter	3	146 457	16 424
Summa rörelseintäkter		4 326 072	3 731 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 247 182	-2 257 823
Övriga externa kostnader	9	-598 136	-304 385
Personalkostnader	10	-161 678	-160 275
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 068 132	-1 060 786
Summa rörelsekostnader		-11 075 128	-3 783 269
RÖRELSERESULTAT		-6 749 056	-51 999
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		151 440	35 815
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-861 882	-479 459
Summa finansiella poster		-710 442	-443 644
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 459 498	-495 642
ÅRETS RESULTAT		-7 459 498	-495 642

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	136 965 851	138 026 135
Maskiner och inventarier	13	12 426	20 274
Summa materiella anläggningstillgångar		136 978 277	138 046 409
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		136 978 277	138 046 409
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-5 385	21 209
Övriga fordringar	14	4 025 220	4 737 054
Summa kortfristiga fordringar		4 019 835	4 758 263
Kassa och bank			
Kassa och bank		686	15 068
Summa kassa och bank		686	15 068
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 020 521	4 773 330
SUMMA TILLGÅNGAR		140 998 798	142 819 739

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 268 000	100 268 000
Fond för yttre underhåll		7 590 051	6 690 051
Summa bundet eget kapital		107 858 051	106 958 051
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 991 563	-3 595 921
Årets resultat		-7 459 498	-495 642
Summa fritt eget kapital		-12 451 062	-4 091 563
SUMMA EGET KAPITAL		95 406 989	102 866 488
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	26 900 000	27 000 000
Summa långfristiga skulder		26 900 000	27 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 100 000	12 100 000
Leverantörsskulder		225 411	219 702
Skatteskulder		205 290	194 174
Övriga kortfristiga skulder		7 396	6 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	153 712	432 691
Summa kortfristiga skulder		18 691 809	12 953 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 998 798	142 819 739

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 749 056	-51 999
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 068 132	1 060 786
	-5 680 924	1 008 787
Erhållen ränta	151 440	35 815
Erlagd ränta	-770 345	-486 068
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 299 829	558 534
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 523	-3 430 263
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-352 979	458 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 676 332	-2 413 028
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-110 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-110 600
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 000 000	0
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 900 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-776 332	-2 623 628
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 235 988	3 859 616
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	459 656	1 235 988

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fyrtornen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	20 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Byggnad	0,83 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 850 692	3 529 797
Hysesintäkter garage	85 500	152 700
Hysesintäkter p-plats	14 500	5 550
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-42 900
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-37 800
El, moms	201 135	81 751
Övernattnings-/gästlägenhet	16 850	15 600
Pantsättningsavgift	2 625	10 143
Överlåtelseavgift	3 939	0
Andrahandsuthyrning	4 378	0
Öres- och kronutjämning	-4	5
Summa	4 179 615	3 714 847

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	47 626	0
Övriga intäkter	-7 538	8 163
Försäkringsersättning	98 080	0
Återbäring försäkringsbolag	8 289	8 261
Summa	146 457	16 424

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	268 827	262 051
Fastighetsskötsel utöver avtal	41 378	35 235
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	549	486
Städning enligt avtal	5 346	0
Städning utöver avtal	0	4 208
Hissbesiktning	6 671	6 288
Serviceavtal	188 419	119 053
Mattvätt/Hyrmattor	91 122	81 845
Förbrukningsmaterial	35 584	26 329
Summa	637 896	535 495

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	7 483	0
Dörrar och lås/porttele	17 658	2 529
VVS	0	4 446
Värmeanläggning/undercentral	0	4 469
Ventilation	0	35 000
Elinstallationer	5 288	4 418
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 430	19 685
Hissar	20 151	188 657
Fönster	0	24 010
Garage/parkering	10 325	0
Vattenskada	118 298	0
Skador/klotter/skadegörelse	375	0
Summa	181 008	283 214

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	6 853 158	0
Summa	6 853 158	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	335 480	294 159
Uppvärmning	601 069	560 518
Vatten	138 849	107 565
Sophämtning/renhållning	3 601	0
Grovsopor	0	3 036
Summa	1 078 999	965 278

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	83 540	77 871
Markhyra/vägavgift/avgälder	11 250	0
Kabel-TV	140 563	133 446
Bredband	4 316	2 320
Samfällighetsavgifter	151 777	159 584
Fastighetsskatt	104 675	100 615
Summa	496 121	473 836

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 013	2 913
Tele- och datakommunikation	27 610	15 804
Inkassokostnader	0	463
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 750	18 750
Styrelseomkostnader	7 879	7 156
Föreningskostnader	10 958	71 988
Studieverksamhet	18 750	1 500
Förvaltningsarvode enl avtal	82 460	80 155
Överlåtelsekostnad	10 660	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Administration	31 602	25 133
Konsultkostnader	371 916	72 717
Tidningar och facklitteratur	1 537	1 537
Bostadsrätterna Sverige	6 270	6 270
Summa	598 136	304 385

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	131 900	128 300
Löner till kollektivanst	7 000	0
Revisionsarvode arvoderad	0	2 000
Övriga arvoden	0	7 000
Arbetsgivaravgifter	22 778	22 975
Summa	161 678	160 275

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	861 832	479 459
Kostnadsränta skatter och avgifter	50	0
Summa	861 882	479 459

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	151 413 162	151 302 562
Årets inköp	0	110 600
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	151 413 162	151 413 162
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 387 027	-12 334 089
Årets avskrivning	-1 060 284	-1 052 938
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 447 311	-13 387 027
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	136 965 851	138 026 135
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 375 000</i>	<i>27 375 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	114 626 384	114 626 384
Taxeringsvärde mark	70 624 917	70 624 917
Summa	185 251 301	185 251 301

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 984	50 984
Utgående anskaffningsvärde	50 984	50 984
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-30 710	-22 862
Avskrivningar	-7 848	-7 848
Utgående avskrivning	-38 558	-30 710
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 426	20 274

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	275 392	108 930
Momsavräkning	5 858	7 203
Klientmedel	0	919 434
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	3 285 000	3 400 000
Transaktionskonto	449 190	0
Borgo räntekonto	9 780	301 486
Summa	4 025 220	4 737 054

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-01-30	1,05 %	12 100 000	12 100 000
Handelsbanken	2031-03-01	1,20 %	12 600 000	12 600 000
Handelsbanken	2026-12-30	1,12 %	2 300 000	2 400 000
Handelsbanken	2024-02-02	4,75 %	12 000 000	12 000 000
Handelsbanken	2024-02-01	4,75 %	3 000 000	0
Handelsbanken	2024-03-18	4,75 %	3 000 000	0
Summa			45 000 000	39 100 000
Varav kortfristig del			18 100 000	12 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	42 625
Uppl kostn räntor	153 712	62 175
Förutbet hyror/avgifter	0	327 891
Summa	153 712	432 691

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	53 540 000	53 540 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Uppföljning av OVK.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Maj-Sigbritt Carlström
Ordförande

Roland Olin
Styrelseledamot

Sten Peter Bergman
Styrelseledamot

Thomas Gårdelöv
Styrelseledamot

Tomas Rudolfsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Bo Bjerkhede
Internrevisor

BoRevision
Fiola Rexhepi
Extern 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 räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 om 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.

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 räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Bo Bjerkhede
Av föreningen vald revisor