

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Fyrhöjden

769621-9521

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsförening Fyrhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen Fyrhöjden, med säte i Stockholm, bildades oktober 2010 och är en äkta bostadsförening.

Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna. Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlemsinformation

31/12 2021 hade föreningen 253 medlemmar på 186 bostadsrätter

Under verksamhetsåret har 20 bostadsrätter överlåtits i föreningen. Föreningen har upplåtit 1 lägenhet.

Sammansättning av styrelsen

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2021

Ann Karlsson	Ordförande avgick hösten 2021
Ann-Marie Widgren	Ordförande från och med hösten 2021, tidigare ledamot
Monica Macdonald	Ledamot
Karin Edstrand	Ledamot
Mats Koskela	Ledamot

Valberedning

Karin Brunskog (sammanställande)
Peter Nicander

Revisor

Grant Thornton Sweden AB, huvudansvarig revisor: Bodil Nordin

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Heligholm 1, Hoburg 2 och Rönnskär 1
Adress: Fyrskeppsvägen 71-89, 121 54 Johanneshov, Fyrskeppsvägen 94-138, 121 54 Johanneshov

Fastigheterna omfattar åtta (8) huskroppar, totalt 199 lägenheter. Under utgången av verksamhetsåret 2021 var fördelningen 186 bostadsrätter och 13 hyresrätter. 1 hyresrätt omvandlades under 2021 till bostadsrätt.

Det finns 23 lokaler som ligger i fastigheterna och de flesta av dessa hyrs ut av föreningen.

Byggnaderna är uppförda 1949.
Installation av fjärrvärme 1989.
Byte av tak och balkonger 1990.
Stambyte och totalrenovering av kök och badrum 1992.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms Stad. Nytt avtal från 2019-01-01 om 1.667.700 kr årligen men med nedsättning under de första fyra åren (under åren 2019-2022)
Kostnad 2021: 1 382 600 kr
Kostnad 2022: 1 525 000 kr

Total tomtarea:	20 971 kvm
Total bostadsarea:	12 039 kvm
Total lokalarea:	1 363 kvm
Antal parkeringsplatser:	36 st
Antal garageplatser:	8 st

Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 13 juni 2021.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Bostadsrätterna. Föreningen bekostar bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- * Genomgång och rensning av allmänna källarutrymmen genomförs fortlöpande
- * Genomgång och inventering av föreningens lokaler och källarförråd fortgår
- * Fortlöpande krafttag mot saker i portar och källare. Löpande brandbesiktningar
- * Uppdatering av information på hemsidan sker regelbundet

Övriga aktiviteter att notera

- * Utöver ordinarie styrelsemöten har följande möten skett:
 - Styrgruppsmöten med projektledaren 1 gång i månaden
 - Byggmöten med Reomti 2 gånger i månaden
 - Aphas och Assar gällande våra byggnader och utemiljöer både kring och utanför byggprojekt.
- * Rådstornet för ekonomisk och teknisk rådgivning
- * Ordförande Ann Karlsson avgick vid årsskiftet

Planerade underhållsarbeten

Pågående byggprojekt renovering av fasad och fönster, samt byte av balkongplåt. Projektet kommer att avslutas under hösten 2022.

En långsiktig ekonomisk plan

En reviderad underhållsplan är under arbete tillsammans med Rådstornet och Aφος.

Översyn av likviditet och lån

Föreningen har vid utgången av år 2021 totalt 139 206 050 kr i lån.

Föreningen har under 2021 lagt om ett äldre lån om 29 580 000 kr och under första kvartalet 2022 lades ett lån om 25 000 000 kr om.

Under 2021 har föreningen lyft 3 nya lån om totalt 60 000 000 kr för byggprojektet. Lyften har skett löpande under byggprojektets gång.

Amortering sker med 1 % per år för varje utbetalt lån inklusive för de omlagda lånen enligt ovan.

Leverantörer

En stor del av föreningens ekonomi bygger på att avtal ingås med leverantörer som kan leverera rätt pris och rätt kvalitet. Styrelsen har fortsatt att hantera all upphandling av leverantörer.

Större leverantörer med avtal

Ekonomisk förvaltning	AB Rådstornet
Teknisk förvaltning	AB Rådstornet
Fastighetsskötsel	Aφος Förvaltning AB
Städning	Mälarö Städ AB
Värme	Ellevio
Vatten	Stockholm Vatten AB
El	Möln dal Energi
Snöröjning	Assars Trädgårdstjänst AB
Trädgårdsskötsel	Assars Trädgårdstjänst AB
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Ownit
Fastighetsjour	Stadens Jour
Hushållsavfall	Stockholm Vatten och avfall
Återvinning	Remondis

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (Tkr)	11 859	11 094	11 104	11 092	11 023
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-976	-681	-899	-57	-1 733
Soliditet (%)	59	72	71	71	70
Lån per kvm (kr)	11 563	6 610	6 610	6 610	6 610
Årsavgift per kvm (kr)	825	775	775	775	775
Årshyra lokal per kvm (kr)	767	731	709	689	646
Genomsnittlig skuldränta %	0,6	0,9	0,9	1,0	1,0

Föreningens intäkter, kostnader och lån redovisas per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	191 262	30 480	2 719	-19 029	-682	204 750
Ökning av insatskapital	1 168					1 168
Inbetalda upplåtelseavgifter		2 602				2 602
Disposition av föregående års resultat:					682	682
enlighet med stadgarna			693	-693		0
Överföres i ny räkning				-682		-682
Årets resultat					-976	-976
Belopp vid årets utgång	192 430	33 082	3 412	-20 404	-976	207 545

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-20 403 352
Reservering yttre fond enligt stadgarna	-692 508
årets förlust	-975 779
	-22 071 639
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-22 071 639
	-22 071 639

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	11 859 113	11 093 989
Övriga rörelseintäkter	2	41 694	47 351
		11 900 807	11 141 340
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-8 162 935	-7 760 471
Övriga externa kostnader	4	-463 026	-333 975
Personalkostnader	5	-392 288	-373 910
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 898 719	-2 650 489
		-11 916 968	-11 118 845
Rörelseresultat		-16 161	22 495
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 073	65 280
Räntekostnader och liknande resultatposter		-985 691	-769 606
		-959 618	-704 326
Resultat efter finansiella poster		-975 779	-681 831
Resultat före skatt		-975 779	-681 831
Årets resultat		-975 779	-681 831

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	257 040 982	246 495 439
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	7	69 091 928	28 757 297
		326 132 910	275 252 736
Summa anläggningstillgångar		326 132 910	275 252 736
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		62 305	39 038
Övriga fordringar	8	3 685 200	2 112 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	682 410	643 317
		4 429 915	2 795 103
<i>Kassa och bank</i>		19 998 681	8 694 082
Summa omsättningstillgångar		24 428 596	11 489 185
SUMMA TILLGÅNGAR		350 561 506	286 741 921

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		225 512 251	221 742 251
Fond för yttre underhåll		3 411 382	2 718 874
		228 923 633	224 461 125
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-20 403 352	-19 029 013
Årets resultat		-975 779	-681 831
		-21 379 131	-19 710 844
Summa eget kapital		207 544 502	204 750 281
Långfristiga skulder			
	10		
Skulder till kreditinstitut		138 310 250	79 580 000
Summa långfristiga skulder		138 310 250	79 580 000
Kortfristiga skulder			
	10		
Skulder till kreditinstitut		895 800	0
Leverantörsskulder		1 386 214	572 133
Övriga skulder		412 161	364 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 012 579	1 475 334
Summa kortfristiga skulder		4 706 754	2 411 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		350 561 506	286 741 921

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-975 779	-681 831
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 898 719	2 650 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 922 940	1 968 658
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar exkl klientmedelskonto		-3 539 019	2 812 902
Förändring av kortfristiga skulder		1 399 314	-81 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-216 765	4 700 487
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-53 778 893	-28 757 297
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-53 778 893	-28 757 297
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		60 000 000	0
Amortering av lån		-373 950	0
Inbetalda insatser		1 167 500	450 000
Inbetalda upplåtelseavgifter		2 602 500	1 420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		63 396 050	1 870 000
Årets kassaflöde		9 400 392	-22 186 810
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		10 598 289	32 785 100
Likvida medel vid årets slut		19 998 681	10 598 290

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad (ingångsvärde)	1%
Komponent Avlopp	3,3%
Komponent Fönster	2,5%

Låneskulder

Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde.

I årsredovisningen fördelas lånet i kort- samt långfristig skuld. Kortfristig skuld är det belopp som kommer att amorteras under nästkommande år. Lån som förfaller under nästkommande år beräknas läggas om och redovisas därmed inte som kortfristig.

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll ingår i bundet eget kapital. Reservering till fonden ska göras årligen med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, i enlighet med föreningens stadgar. Ianspråktagande av fonden görs efter beslut av föreningsstämman.

Uppskattningar och bedömningar

Nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar

Per varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioder för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa bedömningar beror på teknisk inkurans som kan förändra nyttjandeperioder.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	9 249 797	8 555 208
Hysesintäkter bostäder	1 147 866	1 202 316
Hysesintäkter lokaler	818 467	755 677
Hysesintäkter parkeringsplatser	248 431	249 828
Hysesintäkter garage	81 000	81 000
Hysesintäkter bredband	225 971	226 290
Hysesintäkter övrigt	129 275	71 021
	11 900 807	11 141 340

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Städning, sopor och dyl.	727 941	577 707
Reparationer och underhåll	943 777	915 649
El	267 982	175 497
Fjärrvärme	2 366 659	2 122 475
Vatten & Avlopp	393 194	385 106
Kabel-TV	122 937	122 688
Bredband	226 865	226 915
Fastighetsskatt	348 700	342 731
Tomträttsavgäld	1 382 600	1 240 200
Försäkring	318 334	301 535
Fastighetsskötsel	225 597	243 509
Ekonomisk & teknisk förvaltning	433 298	410 601
Sotning	11 701	357 172
Övriga kostnader	393 350	338 686
	8 162 935	7 760 471

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2021	2020
Grant Thornton Sweden AB		
Revisionsuppdrag	69 058	75 030
	69 058	75 030

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft någon anställd personal. Styrelsearvoden, ersättningar och sociala avgifter har belastat årets resultat med 392 288 kr (373 910 kr).

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	272 951 827	272 951 827
Omklassificeringar	13 444 262	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	286 396 089	272 951 827
Ingående avskrivningar	-26 456 388	-23 805 899
Omklassificeringar	-248 230	0
Årets avskrivningar	-2 650 489	-2 650 489
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 355 107	-26 456 388
Utgående redovisat värde	257 040 982	246 495 439
Taxeringsvärden byggnader	131 000 000	131 000 000
Taxeringsvärden mark	99 836 000	99 836 000
	230 836 000	230 836 000

Omklassificeringen avser komponenter i projektet där VA-avlopp (samtliga huskroppar) samt fönster för fastigheten Hoburg 2 färdigställdes under 2021.

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 757 297	0
Inköp	53 778 893	28 757 297
Omklassificeringar	-13 444 262	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 091 928	28 757 297
Ingående avskrivningar	0	0
Omklassificeringar	248 230	0
Årets avskrivningar	-248 230	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	69 091 928	28 757 297

Avser projekt fasad, fönster, VA-avlopp och grund påbörjat arbete under 2020. Omklassificering gjord för färdigställda projekt: VA-avlopp (samtliga huskroppar) samt fönster för fastigheten Hoburg 2.

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Klientmedelskonto	0	1 904 207
Övriga poster	256 200	208 541
Fordran såld lägenhet år 2021 tillträde 2022	3 429 000	0
	3 685 200	2 112 748

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Tomträttsavgäld	381 250	345 650
Fastighetsförsäkring	106 879	104 576
Kabel TV/Bredband	69 408	68 487
Förvaltningsarvode	100 773	101 384
Övriga poster	24 100	23 220
	682 410	643 317

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 139 206 050 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Nordea hypotek 3978 88 93139, räntesats 0,88%	25 000 000	25 000 000
Nordea hypotek 3878 89 16600, räntesats 0,71%	25 000 000	25 000 000
Nordea hypotek 3979 82 73745, räntesats 0,52%	19 650 000	0
Nordea hypotek 3975 82 27823, räntesats 0,45%	19 750 000	0
Nordea hypotek 3978 82 18727, räntesats 0,50%	29 210 250	0
Nordea hypotek 3975 82 06087, räntesats 0,76%	19 700 000	0
Nordea hypotek 3978 87 31600, räntesats 1,25%	0	29 580 000
	138 310 250	79 580 000
Kortfristiga skulder		
Nordea hypotek 3979 82 73745, räntesats 0,52%	200 000	0
Nordea hypotek 3975 82 27823, räntesats 0,45%	200 000	0
Nordea hypotek 3978 82 18727, räntesats 0,50%	295 800	0
Nordea hypotek 3975 82 06087, räntesats 0,76%	200 000	0
	895 800	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen el och fjärrvärme	341 837	310 557
Upplupen ränta	107 350	70 941
Upplupet revisionsarvode	80 000	80 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter	899 438	455 015
Övriga poster	583 954	558 821
	2 012 579	1 475 334

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2022 avslutas omfattande investeringar i form av renovering av fastigheten. Ytterligare lånsättning för föreningen under 2022 beräknas till ca 10 mkr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	167 905 240	167 905 240
	167 905 240	167 905 240

Stockholm, det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Anne-Marie Widgren
Ordförande

Monika Macdonald

Karin Edstrand

Mats Koskela

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala underskrift

Grant Thornton Sweden AB

Bodil Nordin
Auktoriserad revisor



Document history

25.04.2022 10:27

Slutlig ÅR Brf Fyrhöjden 210101-211231 för påskrift.pdf
15 pages

Bodil Nordin · 24.04.2022 19:39

ByloUiW7Sq

rki8j-Xrq-ByloUiW7Sq

Activity log

ANNE-MARIE WIDGREN

Signed 24.04.2022 21:24 eID Swedish BankID (DOB: 24/01/1973)
 Authenticated 24.04.2022 21:23 Low

Monika Elisabeth Macdonald

Signed 24.04.2022 21:31 eID Swedish BankID (DOB: 09/03/1969)
 Authenticated 24.04.2022 21:30 Low

KARIN SOFIA EDSTRAND

Signed 24.04.2022 21:47 eID Swedish BankID (DOB: 12/09/1969)
 Authenticated 24.04.2022 21:45 Low

MATS ROBERT ACEVEDO KOSKELA

Signed 25.04.2022 10:08 eID Swedish BankID (DOB: 27/01/1988)
 Authenticated 25.04.2022 09:10 Low

Bodil Marianne Nordin

Signed 25.04.2022 10:27 eID Swedish BankID (DOB: 12/07/1965)
 Authenticated 25.04.2022 10:27 Low

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed