

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Fyrhöjden

769621-9521

Räkenskapsåret

2022

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna omfattar åtta (8) huskroppar, totalt 199 lägenheter. Under utgången av verksamhetsåret 2021 var fördelningen 187 bostadsrätter och 12 hyresrätter. 1 hyresrätt omvandlades under 2022 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 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

Ordinare föreningsstämma hölls 10 maj 2022.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 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
- * Renoveringsprojektet rörande fönster, fasad, grund och avlopp för samtliga hus avslutades.
- * 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
- * Stamspolning
- * Sotning och besiktning av eldstäder
- * Två stycken tvättmaskiner är inköpta
- * Beslut har tagits att ej reparera elen till P-platser vid tvättstugan, Fyrskjeppsvägen 89.
- * Höjning av årsavgifter med 10 % per 1/10-2022
- * Åtgärder för att minska fasta kostnader för föreningen:
 - Uppsägning av analog TV
 - Uppsägning av Securitas

- Minskad kundvald dygnseffekt avseende fjärrvärme från 833 kwh till 770 kwh

Övriga aktiviteter att notera

- * Upphandling av behållare för matavfall
- * Iordningsställande av övermattningslägenhet på Fyrskjeppsvägen 114
- * Renovering av badrum i hyresrätt
- * Avhysning och tömning av lokalhyresgäster som gått i konkurs
- * Upphandlat Klotterskydd (bivax) på vissa fasader
- * Utöver ordinarie styrelsemöten har följande möten skett
 - Byggmöten med Reomti (8 st)
 - Besiktningar med Syna Hus (2 st)
- * Löpande kontakt med Rådstornet för ekonomisk och teknisk rådgivning
- * Höststädning
- * Trädgårdsgrupp är bildad och aktiv igen
- * Arbete kring effektivisering av föreningens framtida uppvärmning pågår (Ecoguard, radiatorer)

Planerade underhållsarbeten

Inga planerade underhållsprojekt utöver det löpande underhållsarbetet enligt underhållsplanen.

En långsiktig ekonomisk plan

Föreningen arbetar med att revidera underhållsplanen och skapa förutsättning för en fortsatt stabil ekonomi vid framtida underhållsåtgärder. Vidare arbetar föreningen kontinuerligt med intäkts- och kostnadstoppföljning samt med likviditetsplanering för att följa upp och kunna planera föreningens ekonomi.

Översyn av likviditet och lån

Föreningen har vid utgången av år 2022 totalt 138 210 250 kr i lån.

Föreningen har under 2022 lagt om ett lån om 25 000 000 kr.

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	Aphos Förvaltning AB

Städning	Mälärö Ståd 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)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (Tkr)	12 137	11 859	11 094	11 104	11 092
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-1 450	-976	-681	-899	-57
Soliditet (%)	60	59	72	71	71
Lån per kvm (kr)	11 489	11 563	6 610	6 610	6 610
Årsavgift per kvm (kr)	868	825	775	775	775
Årshyra lokal per kvm (kr)	815	767	731	709	689
Genomsnittlig skuldränta %	1	1	1	1	1

Föreningens intäkter, kostnader och lån redovisas per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	192 430	33 083	3 411	-20 403	-976	207 545
Ökning av insatskapital	1 168					1 168
Inbetalda upplåtelseavgifter		2 742				2 742
Disposition av föregående års resultat:				-976	976	0
enlighet med stadgarna			693	-693		0
Årets resultat					-1 450	-1 450
Belopp vid årets utgång	193 598	35 825	4 104	-22 072	-1 450	210 004

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-22 071 639
Reservering yttre fond enligt stadgarna	848 382
årets förlust	-1 450 384
	-22 673 641

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-22 673 641
	-22 673 641

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	12 137 479	11 859 113
Övriga rörelseintäkter	2	67 759	41 694
		12 205 238	11 900 807
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-8 186 289	-8 162 935
Övriga externa kostnader	4	-387 321	-463 026
Personalkostnader	5	-392 288	-392 288
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 777 494	-2 898 719
		-12 743 392	-11 916 968
Rörelseresultat		-538 154	-16 161
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 213	26 073
Räntekostnader och liknande resultatposter		-968 443	-985 691
		-912 230	-959 618
Resultat efter finansiella poster		-1 450 384	-975 779
Resultat före skatt		-1 450 384	-975 779
Årets resultat		-1 450 384	-975 779

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 6 341 111 722 257 040 982

Pågående nyanläggningar avseende materiella
anläggningstillgångar 7 0 69 091 928

341 111 722 326 132 910

Summa anläggningstillgångar

341 111 722 326 132 910

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 85 069 62 305

Övriga fordringar 8 141 610 3 685 200

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 9 713 058 682 410

939 737 4 429 915

Kassa och bank

9 687 875 19 998 681

Summa omsättningstillgångar

10 627 612 24 428 596

SUMMA TILLGÅNGAR

351 739 334 350 561 506

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		229 422 251	225 512 251
Fond för yttre underhåll		4 103 890	3 411 382
		233 526 141	228 923 633

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-22 071 639	-20 403 352
Årets resultat		-1 450 384	-975 779
		-23 522 023	-21 379 131
Summa eget kapital		210 004 118	207 544 502

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	137 414 450	138 310 250
Summa långfristiga skulder		137 414 450	138 310 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	895 800	895 800
Leverantörsskulder		910 924	1 386 214
Övriga skulder		421 508	412 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 092 534	2 012 579
Summa kortfristiga skulder		4 320 766	4 706 754

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

351 739 334 350 561 506

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 450 384	-975 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 777 494	2 898 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 327 110	1 922 940
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar exkl klientmedelskonto		3 490 179	-3 539 019
Förändring av kortfristiga skulder		-385 988	1 399 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 431 301	-216 765
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-18 756 307	-53 778 893
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-18 756 307	-53 778 893
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	60 000 000
Amortering av lån		-895 800	-373 950
Inbetalda insatser		1 167 500	1 167 500
Inbetalda upplåtelseavgifter		2 742 500	2 602 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 014 200	63 396 050
Årets kassaflöde		-10 310 806	9 400 392
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		19 998 681	10 598 289
Likvida medel vid årets slut		9 687 875	19 998 681

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%
Komponent Fasad	2,5%
Komponent Grund	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. Lanspråktagande 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 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	9 795 532	9 249 797
Hysesintäkter bostäder	1 020 058	1 147 866
Hysesintäkter lokaler	766 712	818 467
Hysesintäkter parkeringsplatser	247 800	248 431
Hysesintäkter garage	81 000	81 000
Hysesintäkter bredband	226 229	225 971
Hysesintäkter övrigt	67 907	129 275
	12 205 238	11 900 807

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Städning, sopor och dyl.	872 780	727 941
Reparationer och underhåll	714 566	943 777
El	431 170	267 982
Fjärrvärme	2 116 908	2 366 659
Vatten & Avlopp	424 793	393 194
Kabel-TV	126 392	122 937
Bredband	226 860	226 865
Fastighetsskatt	380 221	348 700
Tomträttsavgäld	1 525 000	1 382 600
Försäkring	335 601	318 334
Fastighetsskötsel	249 922	225 597
Ekonomisk & teknisk förvaltning	430 540	433 298
Sotning/OVK	121 977	11 701
Övriga kostnader	229 559	393 350
	8 186 289	8 162 935

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.

	2022	2021
Grant Thornton Sweden AB		
Revisionsuppdrag	80 523	69 058
	80 523	69 058

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 (392 288 kr).

Not 6 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	286 396 089	272 951 827
Omklassificeringar	87 848 235	13 444 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	374 244 324	286 396 089
Ingående avskrivningar	-29 355 107	-26 456 388
Omklassificeringar	-1 127 006	-248 230
Årets avskrivningar	-2 650 489	-2 650 489
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 132 602	-29 355 107
Utgående redovisat värde	341 111 722	257 040 982
Taxeringsvärden byggnader	171 000 000	131 000 000
Taxeringsvärden mark	111 794 000	99 836 000
	282 794 000	230 836 000

Omklassificeringen avser komponenter i projektet där VA-avlopp (samtliga huskroppar) samt fönster för fastigheten Hoburg 2 färdigställdes under 2021. Resterande del av projektet som avsåg avlopp, grund, fönster och fasad för samtliga huskroppar färdigställdes under 2022. Avskrivning av komponent i projektet har gjorts löpande från dess att komponent färdigställts. Fasad avseende Hoburg 2 slutbesiktigades i december 2022 varvid denna komponent börjar skrivas av from 2023-01-01.

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 091 928	28 757 297
Inköp	18 756 307	53 778 893
Omklassificeringar	-87 848 235	-13 444 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	69 091 928
Ingående avskrivningar	0	0
Omklassificeringar	1 127 005	248 230
Årets avskrivningar	-1 127 005	-248 230
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	69 091 928

Avser projekt fasad, fönster, VA-avlopp och grund vilket påbörjats under 2020. Omklassificering gjord för färdigställda projekt: VA-avlopp (samtliga huskroppar) samt fönster för fastigheten Hoburg 2 under 2021. Resterande del i projektet (avlopp, fönster, fasad och grund för samtliga huskroppar) färdigställdes under 2022 varvid allt är omklassificerat vid utgången av 2022.

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga poster	141 610	256 200
Fordran såld lägenhet år 2021 tillträde 2022	0	3 429 000
	141 610	3 685 200

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tomträtsavgäld	416 925	381 250
Fastighetsförsäkring	114 361	106 879
Kabel TV/Bredband	72 761	69 408
Förvaltningsarvode	104 204	100 773
Övriga poster	4 807	24 100
	713 058	682 410

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga och kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea 3975 82 56998	1,3	2024-03-20	25 000 000	25 000 000
Nordea 3878 89 16600	0,71	2024-08-21	25 000 000	25 000 000
Nordea 3979 82 73745	0,52	2024-01-17	19 650 000	19 850 000
Nordea 3975 82 27823	0,45	2023-07-19	19 750 000	19 950 000
Nordea 3978 82 18727	0,5	2023-08-16	29 210 250	29 506 050
Nordea 3975 82 06087	0,76	2025-04-16	19 700 000	19 900 000
			138 310 250	139 206 050
Kortfristig del av långfristig skuld			895 800	895 800

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen el och fjärrvärme	376 701	341 837
Upplupen ränta	112 414	107 350
Upplupet revisionsarvode	80 000	80 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter	934 938	899 438
Övriga poster	588 480	583 954
	2 092 533	2 012 579

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har inte noterat någon väsentlig händelse av betydelse efter balansdagen.

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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

Ann Gardeström

Karin Edstrand

Mats Koskela

Elsa Runnquist Nilsson

Åsa Jansson

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

Grant Thornton Sweden AB

Bodil Nordin
Auktoriserad revisor