



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fyrskeppet i Nynäshamn

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och/eller lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till en bostad eller lokal, kallad bostadsrätt.

Föreningen har sitt säte i Nynäshamn.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-22 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Telegrafan 20	2021	Nynäshamn

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2021 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2021

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 2 370 kvm. Byggnadernas totalyta är 2370 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lars Månesand	Ordförande
Karin Susann Larsson	Styrelseledamot, kassör
Ingvar Lars Jundén	Styrelseledamot, sekreterare
Åke Lennart Svelander	Styrelseledamot
Ann Vasquez	Styrelseledamot
Kerstin Margareta Forsgren Andersson	Styrelseledamot
Åke Vilhelm Petersson	Suppleant
Ove Andersson	Suppleant

### Valberedning

Carin Lindqvist och Solveig Voss Jörgensen

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Karl-Henrik Westlund	Auktoriserad Revisor	RSM
Sebastian Botvidsson	Suppleant extern	RSM

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltare	Habitek
Ekonomisk förvaltare	SBC
Fjärrvärme	Adven Nynäshamn AB
Elnät	Ellevio AB
Elförbrukning	Telge Energi AB
Trappstädning	City Hemservice Sverige AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
IMD - mätningdata	Infometric AB
Nycklar etc	Södertörns Lås
Sophantering	SRV - återvinning

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Nynäshamn Telegrafan ga:2, med en andel på 2%.

Samfälligheten förvaltar vägar.

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har andel i två gemensamhetsanläggningar.

Nynäshamn Telegrafan ga:4 (VA-ledningar och tillhörande anordningar) och Nynäshamn Telegrafan ga:5 (gårdsytor, belysning, vattenutkastare mm). Båda är delägarförvaltade.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under året har avstämningar gjorts för behov av eventuella avgiftshöjningar i och med det allmänt ökade kostnadsläget och från 1 december beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 10%. Den 28 november omförhandlades det tidigare ett-åriga lånet och räntan ökade från 3,58 till 4.08%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 19% och 2023-12-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Under året beslutade styrelsen om uppsägning av avtalet med den ekonomiska förvaltaren SBC, som avslutar uppdraget i och med denna årsredovisning. Från den 1 januari 2024 är föreningens ekonomiska förvaltare HSB Södertörn Ek förening.

Styrelsen har under året haft kontakt med Fyrgaragets samfällighetsförening som har ett övergripande ansvar för garaget. Vi har begärt att få en omförhandling av våra hyresvillkor. Samfälligheten är positiv men själva förhandlingen sker med SBB som har varit svåra att få direktkontakt med. Nya försök görs under 2024. I kontakten med samfälligheten har vi även tagit upp ordningen och skötseln i garaget.

### Övriga uppgifter

Under året har genomförts en städdag under våren med fokus på våra rabatter samt släng av grovsopor till SRV och korvgrillning. Under hösten genomfördes 2-årsbesiktningen och åtgärder av de flesta punkterna såsom rörelsesprickor, injustering av dörrar och lås samt elmärkning. En restpunkt som kommer att slutföras under 2024, är utbyte av de glaspartier av balkongräcket där sk "frost-rosor" har uppstått. Även besiktning i våra lägenheter inför byggnation av cirkulationsplats genomfördes på årets sista dagar i december 2023. Föreningen avslutade året med glöggmingel i entrén och en visning av ett förrådsrum på våning -2.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 000 714	2 357 049	179 839	-
Resultat efter fin. poster	-1 003 225	-1 248 452	47 115	-
Soliditet (%)	74	77	74	-
Yttre fond	246 875	128 375	-9 875	-
Taxeringsvärde	59 200 000	59 200 000	20	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 083	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 647	12 765	-12 882	-
Skuldsättning per kvm	12 647	12 765	-12 882	-
Sparande per kvm	43	40	20	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	119	80	7	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	100	106	12	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	144	71	-	-
Energikostnad per kvm	363	257	19	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,20	-	-	-
Räntekänslighet	11,68	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 236 273 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	105 058 470	-	-	105 058 470
Upplåtelseavgifter	539 605	-	-	539 605
Fond, yttre underhåll	128 375	-	118 500	246 875
Balanserat resultat	-81 260	-1 248 452	-118 500	-1 448 212
Årets resultat	-1 248 452	1 248 452	-1 003 225	-1 003 225
<b>Eget kapital</b>	<b>104 396 738</b>	<b>0</b>	<b>-1 003 225</b>	<b>103 393 513</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 329 712
Årets resultat	-1 200 369
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 500
<b>Totalt</b>	<b>-2 648 581</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 648 581</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 000 712	2 357 049
Övriga rörelseintäkter	3	46 070	5 076
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 046 782</b>	<b>2 362 125</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 800 313	-1 496 754
Övriga externa kostnader	8	-182 530	-237 371
Personalkostnader	9	-66 113	-124 748
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 342 836	-1 342 730
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 391 792</b>	<b>-3 201 604</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-345 010</b>	<b>-839 479</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 169	1 814
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-661 383	-410 787
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-658 214</b>	<b>-408 973</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 003 225</b>	<b>-1 248 452</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 003 225</b>	<b>-1 248 452</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	133 412 509	134 755 345
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>133 412 509</b>	<b>134 755 345</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>133 412 509</b>	<b>134 755 345</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		22 104	24 313
Övriga fordringar	12	4 880 026	793 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	171 064	33 612
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 073 194</b>	<b>851 824</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		238 433	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>238 433</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 311 627</b>	<b>851 824</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>138 724 135</b>	<b>135 607 168</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		105 598 075	105 598 075
Fond för yttre underhåll		246 875	128 375
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>105 844 950</b>	<b>105 726 450</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 448 212	-81 260
Årets resultat		-1 003 225	-1 248 452
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 451 437</b>	<b>-1 329 712</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>103 393 513</b>	<b>104 396 738</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	19 495 343	19 773 699
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 495 343</b>	<b>19 773 699</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	10 478 356	10 478 356
Leverantörsskulder		4 858 519	243 774
Övriga kortfristiga skulder		53 638	274 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	444 766	439 882
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 835 279</b>	<b>11 436 731</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>138 724 135</b>	<b>135 607 168</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-345 010</b>	<b>-839 479</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 342 836	1 342 730
	<b>997 826</b>	<b>503 252</b>
Erhållen ränta	3 169	1 814
Erlagd ränta	-661 135	-409 282
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>339 859</b>	<b>95 784</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 474 752	4 099 619
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 398 300	-6 409 162
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>263 407</b>	<b>-2 213 759</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-13 014 092
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-13 014 092</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-278 356	-278 356
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-278 356</b>	<b>-278 356</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-14 949</b>	<b>-15 506 207</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>670 729</b>	<b>16 176 936</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>655 780</b>	<b>670 729</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fyrskeppet i Nynäshamn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 el, 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:

Byggnad	1 - 5 %
---------	---------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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	2 150 744	1 777 367
Hysesintäkter garage	420 000	352 160
Hysesintäkter p-plats	600	0
Vatten	179 712	126 173
Kallvatten	0	6 281
Kallvatten, moms	35 301	3 000
Varmvatten	0	13 882
Varmvatten, moms	34 508	1 632
El, moms	166 464	67 489
Fakturerade kostnader	6 304	0
Dröjsmålsränta	257	0
Pantsättningsavgift	1 573	6 279
Överlåtelseavgift	5 251	1 208
Andrahandsuthyrning	0	1 610
Öres- och kronutjämning	-2	-33
<b>Summa</b>	<b>3 000 712</b>	<b>2 357 049</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	51 146	0
Övriga intäkter	-5 076	5 076
<b>Summa</b>	<b>46 070</b>	<b>5 076</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	70 876	75 647
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 912	26 417
Larm och bevakning	0	3 633
Städning enligt avtal	67 836	61 646
Gårdkostnader	6 800	0
Gemensamma utrymmen	495 170	489 133
Sophantering	7 956	6 429
Snöröjning/sandning	21 038	0
Serviceavtal	25 911	33 903
Mattvätt/Hyrmattor	17 636	4 900
Förbrukningsmaterial	1 141	370
<b>Summa</b>	<b>732 276</b>	<b>702 078</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	0	32 679
Dörrar och lås/porttele	28 693	7 007
VVS	9 298	0
Värmeanläggning/undercentral	226	0
Ventilation	0	1 771
Elinstallationer	0	4 574
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	895
Hissar	3 710	0
Tak	0	4 861
<b>Summa</b>	<b>41 927</b>	<b>51 787</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	282 112	189 325
Uppvärmning	235 908	252 335
Vatten	342 463	167 301
Sophämtning/renhållning	139 246	106 655
<b>Summa</b>	<b>999 729</b>	<b>715 615</b>

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	26 381	23 173
Korr. fastighetsskatt	0	4 101
<b>Summa</b>	<b>26 381</b>	<b>27 274</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	987	938
Tele- och datakommunikation	2 773	2 841
Inkassokostnader	1 711	2 006
Revisionsarvoden extern revisor	39 750	36 953
Fritids och trivselkostnader	1 330	10 422
Föreningskostnader	6 159	24 911
Förvaltningsarvode enl avtal	88 054	85 602
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Korttidsinventarier	3 715	0
Administration	10 395	37 877
Konsultkostnader	7 766	31 730
Bostadsrätterna Sverige	7 810	4 090
<b>Summa</b>	<b>182 530</b>	<b>237 371</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	50 800	96 600
Arbetsgivaravgifter	15 313	28 148
<b>Summa</b>	<b>66 113</b>	<b>124 748</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	661 099	410 251
Ränta checkräkning	-133	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	417	0
Övriga räntekostnader	0	225
Övriga finansiella kostnader	0	311
<b>Summa</b>	<b>661 383</b>	<b>410 787</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	136 098 075	59 171 762
Årets inköp	0	76 926 313
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>136 098 075</b>	<b>136 098 075</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 342 730	0
Årets avskrivning	-1 342 836	-1 342 730
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 685 566</b>	<b>-1 342 730</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>133 412 509</b>	<b>134 755 345</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>59 171 762</i>	<i>59 171 762</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark	11 200 000	11 200 000
<b>Summa</b>	<b>59 200 000</b>	<b>59 200 000</b>



### NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	51 840	450
Klientmedel	0	668 974
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	122 720
Övriga kortfristiga fordringar	4 410 839	0
Transaktionskonto	348 705	0
Borgo räntekonto	68 642	1 755
<b>Summa</b>	<b>4 880 026</b>	<b>793 899</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	150 083	17 719
Förutbet försäkr premier	20 981	15 893
<b>Summa</b>	<b>171 064</b>	<b>33 612</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2026-11-28	1,64 %	9 643 288	9 852 055
SEB	2025-11-28	4,08 %	10 130 411	10 200 000
SEB	2024-11-28	1,29 %	10 200 000	10 200 000
<b>Summa</b>			<b>29 973 699</b>	<b>30 252 055</b>
Varav kortfristig del			10 478 356	10 478 356

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 581 919 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	3 246
Uppl kostn el	27 487	45 033
Uppl kostnad Värme	23 128	27 202
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	30 000
Uppl kostn räntor	3 905	3 657
Uppl kostn vatten	60 543	46 435
Uppl kostnad Sophämtning	18 690	0
Uppl kostnad arvoden	32 400	31 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 180	9 375
Förutbet hyror/avgifter	238 433	243 434
<b>Summa</b>	<b>444 766</b>	<b>439 882</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 600 000	30 600 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Nynäshamn

---

Ann Vasquez  
Styrelseledamot

---

Ingvar Lars Jundén  
Styrelseledamot, sekreterare

---

Karin Susann Larsson  
Styrelseledamot, kassör

---

Kerstin Margareta Forsgren Andersson  
Styrelseledamot

---

Lars Månesand  
Ordförande

---

Åke Lennart Svelander  
Styrelseledamot

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

---

Karl-Henrik Westlund  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557515941615

## Dokument

ÅR Brf. Fyrskippet 2023  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2024-04-23 16:46:53 CEST (+0200) av Peter  
Sohrner (PS)  
Färdigställt 2024-04-30 12:15:28 CEST (+0200)

## Initierare

Peter Sohrner (PS)  
RSM Stockholm AB  
peter.sohrner@rsm.se  
+46704169202

## Signerare

Karin Larsson (KL)  
karin.sundberg65@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KARIN LARSSON"  
Signerade 2024-04-26 16:38:57 CEST (+0200)

Lars Månesand (LM)  
lars.manesand@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Leander Månesand"  
Signerade 2024-04-23 17:39:22 CEST (+0200)

Ann Vasquez (AV)  
ann.vasquez1961@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN  
VASQUEZ"  
Signerade 2024-04-23 17:13:22 CEST (+0200)

ke Svelander (KS)  
akesvelander@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke  
Svelander"  
Signerade 2024-04-23 17:19:12 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515941615

Kerstin Andersson (KA)  
*kerstin.m.f.andersson@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Kerstin Margareta Forsgren Andersson"  
Signerade 2024-04-26 00:17:18 CEST (+0200)

Ingvar Jundén (IJ)  
*ingvarjunden@live.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ingvar Lars Jundén"  
Signerade 2024-04-25 13:49:51 CEST (+0200)

Karl-Henrik Westlund (KW)  
*karl-henrik.westlund@rsm.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KARL-HENRIK WESTLUND"  
Signerade 2024-04-30 12:15:28 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Fyrskippet i Nynäshamn**

Org.nr 769635-6455

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrskippet i Nynäshamn för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fyrskippet i Nynäshamn för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min digitala underskrift

---

Karl-Henrik Westlund  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557515943477

## Dokument

**RB Brf. Fyrskippet 2023**

Huvuddokument

3 sidor

*Startades 2024-04-23 16:49:05 CEST (+0200) av Peter  
Sohrner (PS)*

*Färdigställt 2024-04-30 12:15:14 CEST (+0200)*

## Initierare

**Peter Sohrner (PS)**

RSM Stockholm AB

*peter.sohrner@rsm.se*

+46704169202

## Signerare

**Karl-Henrik Westlund (KW)**

*karl-henrik.westlund@rsm.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KARL-HENRIK WESTLUND"*

*Signerade 2024-04-30 12:15:14 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

