



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Fyren i Bolinder Strand



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fyren i Bolinder Strand med säte i Järfälla org.nr. 769614-6435 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallhäll 1:51	2007-10-01	2007

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3842
16	p-platser	0
37	garageplatser	0
<b>Totalt 99 objekt</b>		<b>3842</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 18 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Brf Fyren är del i Kajens Samfällighetsförening, tillsammans med Tärnan, Måsen, Strandtorget, Masten och Lilla Torget. Föreningen förvaltar gemensamma vägar, gångbanor, parkeringar, carports, gästparkeringsplatser, belysning, lektyta, grönområde, portik, föreningslokal, vatten, spillvattenledning och dagvattenledningar. Garage, utgör en egen samfällighet som inte är en förening utan är delägarstyrt. Delägare är Brf Tärnan, Måsen och Fyren.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Sofie Henriksson Hatmi	Ordförande	2021-06-14	
Irene Margareta Aronsson	Ledamot	2023-06-15	
Marie Deijfen	Ledamot	2023-06-15	
Marie Deijfen	Suppleant	2022-05-19	2023-06-15
Lotta Sjödin	Ledamot	2021-06-14	2023-06-15
Kennet Persson	Ledamot	2021-06-14	2023-06-15
Carl Lindahl	Ledamot	2022-05-19	2023-06-15
Fredrik Andersson	Ledamot	2020-08-04	
Timmy Niclas Frigren	Ledamot	2023-06-15	2023-07-07
Sune Fredenberg	Suppleant	2023-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Andersson och Marie Deijfen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Irene Margareta Aronsson, Marie Deijfen, Ann-Sofie Henriksson Hatmi och Fredrik Andersson.

Föreningens revision har utförts av Erik Davidsson vid BoRevision AB.

Valberedning har varit Martin Sazesh och Fredrik Carlstedt, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har höjts med 12 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-07.

Föreningen har investerat i och bytt ut all belysning i trapphus, entréer, förråd och nödbelysning till energieffektiv ledbelysning. Arborister har beskurit prydnadsträden mot Hubert Laurins väg och även träd vid gångvägen mot Anton Johanssons väg. Avgiftshöjning fr o m 1 januari 2023 med 12% på grund av ökade räntekostnader och inflationen vilket påverkat driftkostnaderna.

Erbjudit alla boende att byta till snålspolande duschmunstycken.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Fasaderna har helt renoverats under JM:s överseende

Garagelängor utomhus har målats om

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Inget utöver vad som finns upptaget i föreningens underhållsplan.

Från och med 2025 kommer föreningen att uppdatera underhållsplanen i samarbete med HSB.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	290	314	315	389	365
Skuldsättning, kr/kvm	9 458	9 531	9 677	10 126	10 290
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 458	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	13	13	13	14
Energikostnad, kr/kvm	176	166	174	133	0
Årsavgifter, kr/kvm	846	755	755	755	755
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	990	849	842	919	0
Nettoomsättning, tkr	3 613	3 256	3 231	3 526	3 228
Resultat efter finansiella poster, tkr	201	301	497	494	688
Soliditet, %	71	71	71	70	69

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).



Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	35 030 000	0	0	35 030 000
Upplåtelseavgifter, kr	52 540 000	0	0	52 540 000
Underhållsfond, kr	1 052 744	0	-94 120	958 624
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>88 622 744</b>	<b>0</b>	<b>-94 120</b>	<b>88 528 624</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 313 504	300 507	94 120	3 708 131
Årets resultat, kr	300 507	-300 507	201 162	201 162
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 614 011</b>	<b>0</b>	<b>295 282</b>	<b>3 909 293</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>92 236 755</b>	<b>0</b>	<b>201 162</b>	<b>92 437 917</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 96 050 kr samt ianspråktagande skett med 190 170 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 708 131
Årets resultat, kr	201 162
Reservation till underhållsfond, kr	-96 050
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	197 738
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 010 981</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 010 981</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 612 924	3 241 004
Övriga rörelseintäkter	Not 3	191 315	15 359
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 804 239</b>	<b>3 256 363</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 743 030	-1 699 365
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 433	-116 108
Personalkostnader	Not 6	-60 652	-60 453
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-714 078	-714 078
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 632 192</b>	<b>-2 590 003</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 172 047</b>	<b>666 359</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	16 915	5 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-987 800	-371 011
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-970 885</b>	<b>-365 852</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>201 162</b>	<b>300 507</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>201 162</b>	<b>300 507</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>201 162</b>	<b>300 507</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 126 464 072 127 178 150

*Summa Materiella anläggningstillgångar***126 464 072 127 178 150****Summa Anläggningstillgångar****126 464 072 127 178 150**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 -914

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 2 375 930 1 663 419

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 140 858 152 064

*Summa Kortfristiga fordringar***2 516 787 1 814 570**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 658 773 641 925

*Summa Kassa och bank***658 773 641 925****Summa Omsättningstillgångar****3 175 560 2 456 494****Summa Tillgångar****129 639 632 129 634 644**



**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	87 570 000	87 570 000
Fond för yttre underhåll	958 624	1 052 744
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>88 528 624</b>	<b>88 622 744</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	3 708 131	3 313 504
Årets resultat	201 162	300 507
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>3 909 293</b>	<b>3 614 011</b>

**Summa Eget kapital****92 437 917**      **92 236 755****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 087 513	17 120 794
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>9 087 513</b>	<b>17 120 794</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	27 251 395	19 498 114
Leverantörsskulder		93 016	70 333
Skatteskulder		173 728	163 878
Övriga kortfristiga skulder		650	1 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	595 413	542 814
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>28 114 202</b>	<b>20 277 095</b>

**Summa Skulder****37 201 715**      **37 397 889****Summa Eget kapital och skulder****129 639 632**      **129 634 644**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 172 047 666 359

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 714 078 714 078

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**714 078 714 078**

Erhållen ränta 16 915 5 159

Erlagd ränta -953 023 -309 759

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**950 017 1 075 836**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -1 116 -54 081

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 49 049 20 363

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**47 934 -33 718**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**997 951 1 042 118**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -280 000 -560 000

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-280 000 -560 000**

## Årets kassaflöde

**717 951 482 118**

Likvida medel vid årets början **2 299 851 1 817 733**

Likvida medel vid årets slut **3 017 801 2 299 851**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 250 656	2 902 344
	Hyror garage och parkeringsplatser	363 101	331 500
	Hyror förbrukningsbaserad	2 715	0
	Övriga primära intäkter	14 378	16 510
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 630 850</b>	<b>3 250 354</b>
	Avgifts- och hyresbortfall	-17 926	-9 350
	<i>Summa</i>	<b>-17 926</b>	<b>-9 350</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 612 924</b>	<b>3 241 004</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 626	672
	Övriga sekundära intäkter	189 689	14 687
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>191 315</b>	<b>15 359</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-281 124	-275 561
	Reparationer	-68 097	-108 809
	Planerat underhåll	-197 738	-190 170
	Försäkringsskador	-27 825	-27 325
	EI	-53 935	-80 209
	Uppvärmning	-478 889	-406 934
	Vatten	-141 930	-152 459
	Sophämtning	-101 655	-76 968
	Fastighetsförsäkring	-84 663	-91 016
	Kabel-TV och bredband	-147 828	-136 098
	Fastighetskatt och fastighetsavgift	-88 474	-85 254
	Förvaltningsavtalskostnader	-70 872	-68 564
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 743 030</b>	<b>-1 699 365</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-30 003	-24 367
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-24 984	-22 838
	Administrationskostnader	-22 251	-23 977
	Extern revision	-21 500	-21 750
	Medlemsavgifter	-5 850	-5 770
	Föreningsverksamhet	-7 444	-15 503
	Övriga förvaltningskostnader	-2 400	-1 903
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-114 433</b>	<b>-116 108</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-46 000	-46 000
	Sociala avgifter	-14 652	-14 453
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-60 652</b>	<b>-60 453</b>

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 024	859
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	15 891	4 300
	<b>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>16 915</b>	<b>5 159</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-986 816	-369 361
	Övriga räntekostnader	-984	-1 650
	<b>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-987 800</b>	<b>-371 011</b>
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 020 000	82 020 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	52 200 000	52 200 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>134 220 000</b>	<b>134 220 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 041 850	-6 327 772
	Årets avskrivningar	-714 078	-714 078
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 755 928</b>	<b>-7 041 850</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>126 464 072</b>	<b>127 178 150</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	69 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 538 000	1 538 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 600 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>91 138 000</b>	<b>91 138 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 700 000	46 700 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>46 700 000</b>	<b>46 700 000</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 359 029	1 657 926
	Skattekonto	16 901	5 493
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 375 930</b>	<b>1 663 419</b>

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140 858	152 064
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>140 858</b>	<b>152 064</b>

Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

SBAB	658 773	641 925
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>658 773</b>	<b>641 925</b>

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,85%	2024-09-25	7 913 281	60 000
Swedbank	4,45%	2024-05-24	11 738 344	0
Swedbank	0,73%	2025-10-24	9 207 513	120 000
Swedbank	4,5%	2024-03-28	7 479 770	80 000
			<b>36 338 908</b>	<b>260 000</b>

Långfristig del	9 087 513
Nästa års amortering av långfristig skuld	120 000
Lån som ska konverteras inom ett år	27 131 395
Kortfristig del	27 251 395
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	260 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 040 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,39%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,85%	2024-09-25	7 913 281	60 000
Swedbank	4,45%	2024-05-24	11 738 344	0
Swedbank	0,73%	2025-10-24	9 207 513	120 000
Swedbank	4,5%	2024-03-28	7 479 770	80 000
			<b>36 338 908</b>	<b>260 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	120 000
Lån som ska konverteras inom ett år	27 131 395
Kortfristig del	27 251 395



Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	325 591	299 533
	Upplupna räntekostnader	134 954	100 177
	Övriga upplupna kostnader	134 868	143 104
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>595 413</b>	<b>542 814</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fyren i Bolinder Strand, org.nr. 769614-6435

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyren i Bolinder Strand 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

#### 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 revisionssed 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Fyren i Bolinder Strand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANN-SOFIE HENRIKSSON HATMI**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:58:19



**FREDRIK ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 11:33:14



**MARIE DEIJFEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 07:51:28



**IRENE MARGARETA ARONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 15:20:41



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 15:04:48



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Fyren i Bolinder Strand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 15:05:56



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.