



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Fyrskeppet



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Fyrskeppet med säte i Nynäshamn org.nr. 769635-6455 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2017.

Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nynäshamn Telegrafan 20		2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 370
31	garageplatser	0
Totalt 79 objekt		2 370

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 21 st 2 rok, 14 st 3 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Telegrafens Samfällighetsförening	Samfällighet	717913-8750	2/100	Väg
Nynäshamn Telegrafan ga:5	G:A		48/223	Gårdsytor, belysning, vattenutkastare m. m.
Nynäshamn Telegrafan ga:4	G:A		48/465	VA-ledningar med tillhörande anordningar

Totalt 3 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann Vasquez	Ordförande	2023-06-07
Arnold Kajerdal	Ledamot	2024-05-14
Åke Svelander	Ledamot	2023-06-07
Karin Larsson	Ledamot	2024-05-14
Syzane Arifi	Ledamot	2024-05-14
Krister Lindqvist	Suppleant	2024-05-14
Ginnie Karlsson	Suppleant	2024-05-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Ledamöter: Ann Vasquez och Åke Svelander

Suppleanter: Krister Lindqvist och Ginnie Karlsson

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Karl-Henrik Westlund, RSM Stockholm AB, med Sebastian Botvidsson som suppleant, valda vid stämman.

Valberedning har varit: Solveig Voss Jörgensen (sammankallande), Carin Lindqvist och Nina Söderberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med föreningens stadgar (paragraf 35) och ekonomisk plan.



Senaste fastighetsbesiktning utfördes den 2023-09-25.

Tvister

Vi var en part, av flera i en tvist mellan Magnolia och byggtreprenören Consto. Dom fastställdes i skiljenämnden till Consto's fördel, vår skuld (ca 4 mkr) är därmed reglerad genom förlorande parten Magnolia.

Styrelsen arbetar med det tilldelade vitet vi erhöll (100 tkr) från Nynäshamn Kommun ang tillgänglighetsanpassning. Det är de ansvariga vid byggnationen som ska fullfölja och åtgärda enligt gällande bygg- regler/normer.

Styrelsen arbetar med Consto/Magnolia för de kvarstående punkterna 2-årsbesiktningen, främst förrådet våning -2 och -1 samt luftintaget på innergården som åstadskommer vattenproblemen i garaget

Återkommande är fuktrosor på balkongräckets glaspartier. Föreningen har tecknat avtal med Garantio, där alla fel i fastigheten ska anmälas, för vidarebefordran.

Förändringar i avtal

Ekonomisk förvaltare är sedan 2024 HSB Södertörn Ek förening, vidare har ny leverantör av trappstädning ändrats till Maka Service AB.

Styrelsens kontakter med Fyrgaragets samfällighetsföreningen har inte medfört någon ändring av blockhyresavtalet om de 31 parkeringsplatserna som föreningen hyr till år 2046.

Ekonomi

Historiskt har föreningen ökat årsavgiften den 2023-01-01 (19%) och den 2023-12-01 (10%) i och med det allmänt ökade kostnadsläget och främst låneräntor. Under 2024 förhandlades ett (av tre) lån och den nya bundna räntan blev 2,54% mot tidigare förmånliga 1,29% vilket medförde en ökning från 1 januari 2025 med 5% på årsavgifterna. Den fasta avgiften för vatten har även under året ökat till 340 kr/ månad (från 312 kr), vilket följer taxan från kommunen (lägenhetsavgift).

Övrigt

Styrelsen har haft 12 styrelsemöten under året, däremellan har vi arbetat i olika grupper med bl a skrivelser till olika externa myndigheter. Våra nya medlemmar i styrelsen har arbetat med att få bättre ordning i soprummet och det tekniska i fastigheten. Året avslutades med Glöggmingel för medlemmarna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	243	43	40	20	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 530	12 647	12 765	12 882	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 530	12 647	12 765	12 882	0
Räntekänslighet, %	10	12	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	273	119	80	7	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 209	1 083	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 384	1 286	997	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 225	3 001	2 357	180	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-767	-1 003	-1 248	47	0
Soliditet, %	77	74	77	74	0

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 243 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 5 % höjning fr.o.m 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	105 058 470	0	0	105 058 470
Upplåtelseavgifter, kr	539 605	0	0	539 605
Underhållsfond, kr	246 875	0	118 500	365 375
S:a bundet eget kapital, kr	105 844 950	0	118 500	105 963 450
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 448 212	-1 003 225	-118 500	-2 569 937
Årets resultat, kr	-1 003 225	1 003 225	-767 079	-767 079
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 451 437	0	-885 579	-3 337 016
S:a eget kapital, kr	103 393 513	0	-767 079	102 626 434

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 118 500 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 448 212
Årets resultat, kr	-767 079
Reservation till underhållsfond, kr	-118 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 333 791

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 333 791
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 225 135	2 994 151
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 338	52 631
Summa Rörelseintäkter		3 279 473	3 046 782
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 755 228	-1 888 367
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 810	-94 476
Personalkostnader	Not 6	-166 011	-66 113
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 342 837	-1 342 836
Summa Rörelsekostnader		-3 337 886	-3 391 792
Rörelseresultat		-58 413	-345 010
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 059	3 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-710 724	-661 383
Summa Finansiella poster		-708 666	-658 214
Resultat efter finansiella poster		-767 079	-1 003 225
Resultat före skatt		-767 079	-1 003 225
Årets resultat		-767 079	-1 003 225



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	132 069 671	133 412 509
Summa Materiella anläggningstillgångar		132 069 671	133 412 509
Summa Anläggningstillgångar		132 069 671	133 412 509

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 433	22 104
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		0	4 410 839
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	831 866	586 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	284 834	171 064
Summa Kortfristiga fordringar		1 118 133	5 190 560

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	134	307 075
Summa Kassa och bank		134	307 075

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		133 187 938	138 910 143
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	105 598 075	105 598 075
Fond för yttre underhåll	365 375	246 875
Summa Bundet eget kapital	105 963 450	105 844 950

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 569 937	-1 448 212
Årets resultat	-767 079	-1 003 225
Summa Ansamlad förlust	-3 337 016	-2 451 437

Summa Eget kapital	102 626 434	103 393 513
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	19 843 288	19 495 343
Summa Långfristiga skulder		19 843 288	19 495 343

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 852 055	10 478 356
Leverantörsskulder		359 412	4 855 780
Övriga kortfristiga skulder		0	56 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	506 749	630 774
Summa Kortfristiga skulder		10 718 216	16 021 287

Summa Skulder		30 561 504	35 516 630
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		133 187 938	138 910 143
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-58 413	-345 010
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 342 837	1 342 836
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 342 837	1 342 836
Erhållen ränta	2 059	3 169
Erlagd ränta	-710 078	-661 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	576 405	339 859
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 308 264	-3 805 778
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4 677 416	4 584 308
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-369 152	778 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten	207 253	1 118 389
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-278 356	-278 356
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-278 356	-278 356
Årets kassaflöde	-71 103	840 033
Likvida medel vid årets början	841 788	1 755
Likvida medel vid årets slut	770 685	841 788



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens stadgar och ekonomisk plan. 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.

Definitioner nyckeltal

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: Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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: I nyckeltalet för 2024 ingår samtliga avgifter som föreningen vidarefakturerar till bostadsrättsinnehavaren. Tidigare år har bara årsavgiften för bostadsrätten räknats. Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 346 192	2 150 744
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	518 608	0
	Hyrer garage och parkeringsplatser	447 600	420 600
	Hyrer förbrukningsbaserad	0	415 985
	Övriga primära intäkter	11 677	6 822
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 324 077	2 994 151
	Hyresbortfall	-98 942	0
	<i>Summa</i>	-98 942	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 225 135	2 994 151
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	54 338	52 631
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	54 338	52 631

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-217 594	-208 112
	Snö och halk-bekämpning	-28 458	-21 038
	Reparationer	-42 013	0
	Gemensamma utrymmen	-526 756	-563 478
	El	-149 644	-282 112
	Uppvärmning	-250 755	-235 908
	Vatten	-245 890	-342 463
	Sophämtning	-162 533	-147 202
	Fastighetsförsäkring	-32 865	0
	Förvaltningsavtalskostnader	-98 653	-88 054
	Övriga driftkostnader	-67	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 755 228	-1 888 367
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-3 715
	Administrationskostnader	-13 203	-16 564
	Extern revision	-53 812	-39 750
	Konsultkostnader	-3 600	-18 161
	Medlemsavgifter	0	-7 810
	Föreningsverksamhet	-1 602	-8 476
	Övriga förvaltningskostnader	-1 593	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-73 810	-94 476
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-134 700	-50 800
	Sociala avgifter	-31 311	-15 313
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-166 011	-66 113
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 281 296	-1 342 836
	Avskrivning på markanläggning	-61 541	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 342 837	-1 342 836

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 926 313	76 926 313
	Ingående anskaffningsvärde mark	59 171 762	59 171 762
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	136 098 075	136 098 075
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 685 566	-1 342 730
	Årets avskrivningar	-1 342 837	-1 342 836
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-4 028 404	-2 685 566
	Utgående redovisat värde	132 069 671	133 412 509
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 200 000	11 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	59 200 000	59 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 600 000	30 600 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	30 600 000	30 600 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	770 550	534 713
	Övriga fordringar	61 316	51 840
	Summa Övriga fordringar	831 866	586 553
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	284 834	171 064
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	284 834	171 064
Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	134	238 433
	Bankkonto 2	0	68 642
	Summa Kassa och bank	134	307 075

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	1,64%	2026-11-28	9 643 288	0
SEB	4,08%	2025-11-28	9 852 055	278 356
SEB	2,54%	2027-11-28	10 200 000	0
			29 695 343	278 356

Långfristig del	19 843 288
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	9 852 055
Kortfristig del	9 852 055
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	278 356
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 113 424
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,76%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	281 759	424 441
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
Upplupna räntekostnader	4 551	3 905
Övriga upplupna kostnader	220 439	202 428
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	506 749	630 774

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 Fyrskeppet i Nynäshamn
Org.nr 769635-6455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrskeppet i Nynäshamn för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Fyrskeppet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN VASQUEZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 17:32:46



ÅKE SVELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 15:21:03



ARNOLD KAJERDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 20:29:45



KARIN SUSANN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 16:07:51



SYZANE ARIFI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 15:37:00



KARL-HENRIK WESTERLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 11:21:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Fyrskeppet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARL-HENRIK WESTERLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 11:20:04



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.