

Årsredovisning 2024

Brf Femöre 1

Oxelösund



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Femöre 1 med säte i Oxelösund org.nr. 769609-0575 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31.

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 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Femöre 1:53 i Oxelösunds Kommun med adress Motorbåtsvägen 2, 4, 6 och 8.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Femöre 1:53	2002-11-29	2006 och 2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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 m²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 897
55	Carport + gästparkeringar	0
Totalt 110 objekt		4 897

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 2 rok, 21 st 3 rok, 19 st 4 rok.



Kostnader för större underhållsåtgärder som utförts under året:

Under året har hetvattenspolning av avloppsrör i samtliga hus genomförts. En förebyggande åtgärd för att undvika stopp och minimera risken för vattenskador.

Det åligger varje medlem att själv teckna och beskosta hemförsäkring innefattande också bostadsrättstillägg.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Husfasaderna har målats om med en färg av hög kvalitet för att minimera framtida påväxt.
- Alla carportar har målats om.
- Utebelysningen har bytts till ledlampor.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Sörmlandsbostäder AB - Fastighetsskötsel
HSB Södermanland AB - Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland AB - Årlig kontroll av värmecentralen
Telia - Bredband, digital-TV
Kone Hissar - Serviceavtal med jour
Inspecta - Årliga kontroller av hissar
Presto Brandsäkerhet AB - Årlig kontroll av brandsläckare samt rökgasluckor
Ventilationsprojekt i Katrineholm - Årlig service av fläktar, samlingslådor, brandspjäll
Bixia - Elhandel
Oxelö energi AB - VA, elnät och fjärrvärme
Clean ME - Rengöring av sorteringskärl
FAAC - Årlig service av port öppnare

Vicevärd för föreningen har varit Anders Danielsson.

De årliga besiktningarna och egenkontrollerna som åligger föreningen i vårt fastighetsägaransvar har alla genomförts utan anmärkning.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Avtal har under 2024 slutits med företag om fasadtvätt pga påväxt av norrsida och delar av västsida. Arbetet kommer att utföras tidig vår 2025. Övrigt underhåll under 2025 enligt underhållsplan uppgår till ca 150 000 kr. Dessutom kommer OVK-besiktning att genomföras i enlighet med föreningens fastighetsägaransvar.

För år 2026 finns i underhållsplanen upptaget planerade byten av värmeväxlare och styr-och reglerenheter. Här avvaktar vi beslut och vill först ha en dialog med leverantörer för att inte skapa onödig kapitalförlust. Dialog kommer att föras med leverantörer om livslängd och leveranstider innan beslut fattas. Även takbesiktning kommer att ske.

För åren 2027-2028 finns i underhållsplanen upptaget översyn av hissar, ommålning av trapphus och utbyte av motorvärmare. Det är för tidigt att planera exakt tidpunkt för detta. En uppdatering av underhållsplanen där behoven konkretiseras och okulärbesiktning sker i anslutning till åtgärderna bör ske innan åtgärder beslutas och vidtas.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	190	208	266	270
Skuldsättning, kr/kvm	6 479	6 630	6 821	7 133
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 479	6 630	6 821	7 133
Räntekänslighet, %	9	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	172	150	135	132
Årsavgifter, kr/kvm	759	708	701	701
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	823	772	765	761
Nettoomsättning, tkr	4 002	3 732	3 747	3 728
Resultat efter finansiella poster, tkr	-10	255	455	571
Soliditet, %	62	61	61	60

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.

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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drift och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 190 kr/m2. (runt 200 kr/m2 = mycket bra.)

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	44 073 000	0	0	44 073 000
Upplåtelseavgifter, kr	3 196 000	0	0	3 196 000
Underhållsfond, kr	1 279 707	0	-49 291	1 230 416
S:a bundet eget kapital, kr	48 548 707	0	-49 291	48 499 416
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 094 424	254 741	49 291	4 398 457
Årets resultat, kr	254 741	-254 741	-10 254	-10 254
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 349 165	0	39 037	4 388 203
S:a eget kapital, kr	52 897 872	0	-10 254	52 887 619

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 126 000 kr samt ianspråktagande skett med 175 291 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	4 349 166
Årets resultat, kr	-10 254
Reservation till underhållsfond, kr	-126 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	175 291
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 388 203

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 388 203
------------------------------------	------------------

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	4 001 718	3 732 151
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 832	46 129
Summa Rörelseintäkter		4 031 550	3 778 280
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 178 673	-1 804 815
Övriga externa kostnader	Not 5	-17 853	-29 729
Personalkostnader	Not 6	-98 310	-98 308
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-764 991	-764 991
Summa Rörelsekostnader		-3 059 828	-2 697 844
Rörelseresultat		971 722	1 080 436
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 610	9 134
Räntekostnader och liknande resultatposter		-996 586	-834 829
Summa Finansiella poster		-981 976	-825 695
Resultat efter finansiella poster		-10 254	254 741
Resultat före skatt		-10 254	254 741
Årets resultat		-10 254	254 741



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	83 805 457	84 548 493
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	41 565	63 520
Summa Materiella anläggningstillgångar		83 847 022	84 612 013
Summa Anläggningstillgångar		83 847 022	84 612 013

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 449 252	1 382 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	51 483	79 145
Summa Kortfristiga fordringar		1 500 734	1 461 171
Summa Omsättningstillgångar		1 500 734	1 461 171

Summa Tillgångar		85 347 756	86 073 183
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	47 269 000	47 269 000
Fond för yttre underhåll	1 230 416	1 279 707
Summa Bundet eget kapital	48 499 416	48 548 707

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 398 457	4 094 424
Årets resultat	-10 254	254 741
Summa Fritt eget kapital	4 388 203	4 349 166

Summa Eget kapital	52 887 619	52 897 872
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	18 372 250	13 494 500
Summa Långfristiga skulder		18 372 250	13 494 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	13 357 500	18 972 250
Leverantörsskulder		128 352	203 054
Skatteskulder		8 555	10 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	593 480	495 102
Summa Kortfristiga skulder		14 087 887	19 680 811

Summa Skulder		32 460 137	33 175 311
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		85 347 756	86 073 183
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	971 722	1 080 436
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	764 991	764 991
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	764 991	764 991
Erhållen ränta	14 610	9 134
Erlagd ränta	-943 105	-816 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	808 219	1 037 754
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	27 641	-8 152
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-31 655	117 131
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-4 014	108 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten	804 204	1 146 733
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-69 275
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-69 275
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-737 000	-937 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-737 000	-937 000
Årets kassaflöde	67 204	140 458
Likvida medel vid årets början	1 381 036	1 240 578
Likvida medel vid årets slut	1 448 241	1 381 036



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 572 568	3 323 388
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	144 540	144 540
	Hyrer garage och parkeringsplatser	265 019	267 200
	Hyrer övrigt	21 982	0
	Övriga primära intäkter	4 009	8 623
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 008 118	3 743 751
	Hyresbortfall	-6 400	-11 600
	<i>Summa</i>	-6 400	-11 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 001 718	3 732 151

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	29 832	46 129
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	29 832	46 129
	Bidrag Naturvårdsverket samt laddstolpar.		
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-333 082	-308 695
	Snö och halk-bekämpning	-74 175	-111 575
	Reparationer	-184 477	-91 539
	Planerat underhåll	-175 291	0
	El	-138 807	-106 362
	Uppvärmning	-512 563	-461 548
	Vatten	-189 544	-167 811
	Sophämtning	-131 083	-136 525
	Fastighetsförsäkring	-92 615	-92 176
	Kabel-TV och bredband	-168 703	-156 168
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-89 650	-87 395
	Förvaltningsavtalskostnader	-88 683	-85 020
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 178 673	-1 804 815
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 690	-5 229
	Administrationskostnader	-9 841	-14 197
	Konsultkostnader	0	-8 625
	Föreningsverksamhet	-4 022	-878
	Övriga förvaltningskostnader	-1 300	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-17 853	-29 729
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-59 570	-52 500
	Revisionsarvode	-7 750	-7 500
	Övriga arvoden	-16 000	-20 500
	Sociala avgifter	-11 390	-14 060
	Övriga personalkostnader	-3 600	-3 748
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-98 310	-98 308

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 573 000	85 573 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 000 000	8 000 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	93 573 000	93 573 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 024 507	-8 281 471
	Årets avskrivningar	-743 036	-743 036
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-9 767 543	-9 024 507
	Utgående redovisat värde	83 805 457	84 548 493
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 800 000	7 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	63 800 000	63 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 448 000	46 448 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	46 448 000	46 448 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	109 775	40 500
	Årets investeringar	0	69 275
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	109 775	109 775
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 255	-24 300
	Årets avskrivningar	-21 955	-21 955
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-68 210	-46 255
	Utgående redovisat värde	41 565	63 520
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 448 241	1 381 036
	Övriga fordringar	1 011	989
	Summa Övriga fordringar	1 449 252	1 382 025

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 483	79 145
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	51 483	79 145

Not 11	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>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,61%	2025-04-30	8 657 500	137 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,83%	2028-12-01	4 900 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,45%	2025-12-01	4 700 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,75%	2026-09-30	4 837 500	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,96%	2027-09-01	8 634 750	0
			31 729 750	137 000

Långfristig del	18 372 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	13 357 500
Kortfristig del	13 357 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	137 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	548 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,03%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,61%	2025-04-30	8 657 500	137 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,83%	2028-12-01	4 900 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,45%	2025-12-01	4 700 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,75%	2026-09-30	4 837 500	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,96%	2027-09-01	8 634 750	0
			31 729 750	137 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	13 357 500
Kortfristig del	13 357 500

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	327 793	324 901
	Upplupna räntekostnader	158 806	105 325
	Övriga upplupna kostnader	106 881	64 876
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	593 480	495 102

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 Femöre 1 i Oxelösund, org.nr. 769609-0575

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Femöre 1 i Oxelösund för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Femöre 1 i Oxelösund för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Oxelösund enligt signering

Denna revisionsberättelse har signerats digitalt

Peder Thyrvin
av föreningen vald
revisor

Linus Malmborg
av föreningen vald
revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Femöre 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNE-LIE LINDHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 15:03:00



SIGRID WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 11:23:13



MONIKA MARIA STEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 15:14:26



ANDERS DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 17:52:57



HANS NYSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 16:04:33



LINUS MALMBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 20:39:48



PEDER THYRVIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 09:39:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Femöre 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINUS MALMBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 20:41:40



PEDER THYRVIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 09:42:03



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.