



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Fyren 15 i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fyren 15 i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 769617-1284 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fyren 15	2024-12-19	1947

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 228
1	lokaler (hyresrätt)	22
1	lägenheter (hyresrätt)	60
6	förråd	36
13	garageplatser	0
Totalt 41 objekt		1 346

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 3 st 2 rok, 12 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nynäshamn Fyren GA:3	G:A		60/63	Garage i källarplan
Nynäshamn Fyren GA:2	G:A		50 / 100	Infart

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Höglund	Ordförande	2023-05-28	
Ellinor Hillström	Ledamot	2023-05-28	
Richard Bergemalm	Ledamot	2024-06-13	
Henna Ahovalli	Ledamot	2018-05-16	
Victor Sundqvist	Ledamot	2022-05-31	
Jesper Krusell	Ledamot	2022-05-31	2024-06-13
Cecilia Åkerström-Hjerten	Suppleant	2023-05-28	2024-06-13
Malin Nygård	Suppleant	2024-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Höglund; Ellinor Hillström och Malin Nygård.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Höglund och Victor Sundqvist.

Revisorer har varit: Urban Hallén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision.

Valberedning har varit: Jeanette Gardelin och Cecilia Åkerström-Hjerten valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 50- årig underhålls- och investeringsplan 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 2022-01-17. Föreningens underhålls och investeringsbehov är 225 kr/kvm.

Trapphusen målades om.

Entréportarna renoverades och lackades.

Två städdagar genomfördes i samarbete med föreningens trädgårdsgrupp.

Två medlemsmöten hölls då styrelsen informerade om ekonomi, underhåll och andra aktuella frågor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	I december blev vi Brf Fyren 15.
2015	Vi påbörjade stambyte, helrenovering av alla badrum, byte av el till 3-fas och renovering av tvättstugan.
2016	Vi anslöt oss till individuell mätning av el (IMD), där föreningen står för abonnemanget och medlemmarna bara betalar för sin egen förbrukning. Vi installerade en ny tvättmaskin och med detta har vi en helt ny maskinpark i tvättstugan och vi har ett serviceavtal på maskinerna som går igenom varje år.
2017	Vi bytte ut våra entréportar och bytte belysning vid dessa. Vi bytte ut alla ventiler och termostater till värmeradiatorerna i alla lägenheter.
2018	Vi bytte ut alla fönster samt installerade säkerhetsdörrar till alla lägenheter.
2019	Vi renoverade våra balkonger, betongplattorna kontrollerades/reparerades och målades, hela plåtbeklädnaden byttes också ut.
2020	Vi utförde spolning/slamsugning och renovering av vårt dagvattensystem.
2021	Vi löste ett lån som var på 2,5 miljoner, vilket gjorde att vi kom under den rekommenderade gränsen på låneskuld om 10.000 kr/m2. Avtal skrevs med HSB för snöröjning av vägen upp till fastigheten. Alla lägenheter fick ny brandvarnare. Vi hade skyddstillsyn från Södertörns Brandförsvär. Vi fick bygglov som avser ombyggnad och breddning av befintlig gångbro av trä till en altan på ca 20 kvm på fastighetens södra gavel.
2022	Den nya altanen byggdes och invigdes. Omläggningen av utemiljön påbörjades.
2023	Uteplatsen färdigställdes och invigdes. Passersystem installerades.
2024	Trapphusen målades om och entréportarna renoverades.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Stamspolning.
2026	Måleriarbeten i källare och cykelrum.
2027	Inga större underhållsåtgärder planerade.
2028	Eventuellt renovering av tak och/eller fasad vid behov.
2029	Rensning av ventilationskanaler. OVK-besiktning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	206	156	275	277	273
Skuldsättning, kr/kvm	8 703	8 841	8 971	9 095	11 137
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 277	9 424	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	11	11	15
Energikostnad, kr/kvm	382	355	286	280	279
Årsavgifter, kr/kvm	1 088	962	875	850	819
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	79	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 166	1 141	1 004	1 012	997
Nettoomsättning, tkr	1 526	1 471	1 315	1 327	1 307
Resultat efter finansiella poster, tkr	-348	-178	6	15	-41
Soliditet, %	61	61	61	61	53

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 206 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 3 %

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	15 008 478	0	0	15 008 478
Upplåtelseavgifter, kr	4 824 342	0	0	4 824 342
Underhållsfond, kr	553 694	0	-225 074	328 620
S:a bundet eget kapital, kr	20 386 514	0	-225 074	20 161 440
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 187 841	-177 995	225 074	-1 140 762
Årets resultat, kr	-177 995	177 995	-348 277	-348 277
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 365 836	0	-123 203	-1 489 039
S:a eget kapital, kr	19 020 678	0	-348 277	18 672 401

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 225 074 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	-1 365 836
Årets resultat, kr	-348 277
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	225 074
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 489 039

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 489 039

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 526 383	1 470 865
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	22 519
Summa Rörelseintäkter		1 526 383	1 493 384
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 039 976	-868 789
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 296	-113 197
Personalkostnader	Not 6	-96 136	-109 688
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-392 795	-377 685
Summa Rörelsekostnader		-1 606 202	-1 469 359
Rörelseresultat		-79 819	24 025
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 609	31 329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 067	-233 349
Summa Finansiella poster		-268 458	-202 020
Resultat efter finansiella poster		-348 277	-177 995
Resultat före skatt		-348 277	-177 995
Årets resultat		-348 277	-177 995

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	28 126 145	28 229 032
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	116 250
Summa Materiella anläggningstillgångar		28 126 145	28 345 282

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	6 500	6 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		6 500	6 500

Summa Anläggningstillgångar

28 132 645

28 351 782

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		28 528	40 531
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	693 599	1 001 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 810	39 364
Summa Kortfristiga fordringar		758 937	1 081 618

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 700 000	1 700 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 700 000	1 700 000

Summa Omsättningstillgångar

2 458 937

2 781 618

Summa Tillgångar

30 591 582

31 133 400



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	19 832 820	19 832 820
Fond för yttre underhåll	328 620	553 694
Summa Bundet eget kapital	20 161 440	20 386 514
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-1 140 762	-1 187 841
Årets resultat	-348 277	-177 995
Summa Ansamlad förlust	-1 489 039	-1 365 836
Summa Eget kapital	18 672 401	19 020 678

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 120	5 789 738
Summa Långfristiga skulder	0	5 789 738
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 392 276	5 782 538
Leverantörsskulder	225 210	219 389
Skatteskulder	72 939	71 784
Övriga kortfristiga skulder	8 706	10 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13220 050	238 522
Summa Kortfristiga skulder	11 919 181	6 322 985
Summa Skulder	11 919 181	12 112 723
Summa Eget kapital och skulder	30 591 582	31 133 400



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-79 819	24 025
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	392 795	377 685
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	392 795	377 685
Erhållen ränta	54 575	29 171
Erlagd ränta	-327 646	-220 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	39 905	210 073
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	49 892	-59 782
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-8 963	-130 847
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	40 930	-190 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten	80 834	19 443
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-173 658	-257 725
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-173 658	-257 725
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-180 000	-180 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	-180 000
Årets kassaflöde	-272 823	-418 282
Likvida medel vid årets början	2 663 993	3 082 275
Likvida medel vid årets slut	2 391 170	2 663 993

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 underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive inlämnande 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.

Beskattnings

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: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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. Från år 2024 är aviserad el avseende IMD är inkluderad i detta nyckeltal.

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

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	1 240 884	1 181 808
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	95 415	117 290
	Hyror bostäder	94 320	89 832
	Hyror lokaler	56 400	56 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	76 644	75 582
	Hyror informationsöverföring	1 320	1 320
	Hyror övrigt	16 896	16 896
	Övriga primära intäkter	8 089	2 027
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 589 968	1 541 155
	Hyresbortfall	-63 585	-70 290
	<i>Summa</i>	-63 585	-70 290
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 526 383	1 470 865

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	22 519
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	22 519
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-66 813	-115 594
	Snö och halk-bekämpning	-37 357	-59 794
	Reparationer	-19 825	-25 654
	Planerat underhåll	-225 074	-4 203
	El	-88 815	-121 518
	Uppvärmning	-283 828	-227 949
	Vatten	-127 639	-114 632
	Sophämtning	-33 565	-31 680
	Fastighetsförsäkring	-35 616	-35 920
	Kabel-TV och bredband	-12 679	-15 472
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-35 724	-39 577
	Förvaltningsavtalskostnader	-73 042	-76 794
	Övriga driftkostnader	0	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 039 976	-868 789
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	-29 681	-52 691
	Administrationskostnader	-7 532	-2 745
	Extern revision	-15 000	-11 800
	Konsultkostnader	0	-20 500
	Medlemsavgifter	-13 025	-13 025
	Föreningsverksamhet	-6 043	-11 436
	Övriga förvaltningskostnader	-6 015	-1 000
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-77 296	-113 197
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-74 015	-82 936
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-18 121	-22 752
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-96 136	-109 688

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-350 956	-348 792
Avskrivning på markanläggning	-28 894	-28 894
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-12 946	0
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-392 795	-377 685

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 414 875	24 414 875
Ingående anskaffningsvärde mark	5 329 779	5 329 779
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 155 740	0
Årets investeringar	289 907	1 155 740
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 190 301	30 900 394

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-2 671 361	-2 293 676
Årets avskrivningar	-392 795	-377 685
Återförda avskrivningar	0	0
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 064 156	-2 671 361
<i>Utgående redovisat värde</i>	28 126 145	28 229 032

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 000 000	12 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	228 000	228 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 920 000	4 920 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	39 000	39 000
<i>Summa</i>	17 187 000	17 187 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 232 300	16 232 300
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	16 232 300	16 232 300

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	116 250	1 014 265
Årets investeringar	173 658	0
Omklassificering till byggnad	-289 908	-898 015
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	116 250

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

6 500

6 500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

6 500

6 500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

691 170

963 993

Övriga fordringar

2 429

37 730

Summa Övriga fordringar

693 599

1 001 723

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>
Nordea Hypotek AB	0,99%	2025-10-20	2 860 000	80 000
Nordea Hypotek AB	4,08%	2025-11-19	2 929 738	0
Nordea Hypotek AB	2,78%	2025-11-17	2 929 738	0
Nordea Hypotek AB	2,82%	2025-12-18	2 672 800	100 000
			11 392 276	180 000

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

11 392 276

Kortfristig del

11 392 276

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

180 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

720 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,67%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

125 983

136 779

Upplupna räntekostnader

33 758

38 337

Övriga upplupna kostnader

60 309

63 406

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

220 050

238 522

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 HSB Brf Fyren 15 i Nynäshamn, org.nr. 769617-1284

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fyren 15 i Nynäshamn för räkenskapsåret 2024.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fyren 15 i Nynäshamn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Urban Hallén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Fyren 15 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS HÖGLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:12:35



RICHARD BERGEMALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 21:26:20



VICTOR SUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 13:15:12



HENNA AHOVALLI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 09:35:06



ELLINOR HILLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:10:04



URBAN HALLÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 12:11:24



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 15:06:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Fyren 15 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN HALLÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 12:14:45



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 15:06:35



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.