



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Fyren 31 i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fyren 31 i Nynäshamn med säte i Huddinge org.nr. 769624-7944 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 2012. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nynäshamn Fyren 31	2012-12-03	1938, 1952 samt 1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 111
2	lägenheter (hyresrätt)	97
15	p-platser	0
Totalt 45 objekt		2 208

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nynäshamn Fyren ga:4	G:A		75/100	Undercentral, avloppsledningar, vattenledningar och värmeledningar
Nynäshamn Fyren ga:5	G:A		75/100	Undercentral, värmeledningar och vattenledningar
Nynäshamn Fyren ga:6	G:A		75/100	Avloppsledningar, vattenledningar och värmeledningar
Nynäshamn Fyren ga:7	G:A		75/100	Avloppsledningar, vattenledningar och värmeledningar

Totalt 4 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Petra Vestlin	Ordförande	2023-06-13	
Ingvar Ekström	Ledamot	2023-06-13	
Melker Skoglund	Ledamot	2021-03-30	
Åke Borg	Ledamot	2022-08-11	2024-06-13
Marie-Charlotte Lindberg	Ledamot	2023-06-13	
Johan Weesmaa	Ledamot	2022-08-11	2024-06-13
Stefan Törnberg	Ledamot	2024-06-13	
Ida Svartveden	Ledamot	2024-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Petra Vestlin, Ingvar Ekström samt Marie-Charlotte Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingvar Ekström, Stefan Törnberg och Petra Vestlin.

Revisorer har varit: Maria Larsson, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Daniel Abbenor och Karin Vikström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig till 2074 och har uppdaterats 2024-08-15. Föreningens investeringbehov är 310 kr/ kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2019-10-03.

IFAB har fått godkänt bygglov för att sätta igen infarten från Fredsgatan och bygga soprum för butikerna.

Föreningen har haft två gemensamma städdagar under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Ommålning av yttertak och åtgärdat taksäkerhet
2022	Takisolering
2017	Byte/renovering av fönster
2019-2020	Renovering/genomgång av balkonger
2016	Byte av lägenhetsdörrar
2014-2015	Stambyte
2014-2015	Ombyggnation elanläggningar

Dom större underhållen finns i dom gamla förvaltningsberättelserna.

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

OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) 2025

Stamspolning

Målning av takfot

Markdränering utanför tvättstuga Centralgatan 6A

Renovering ytskikt tvättstuga Centralgatan 6A

Renovera skorstenar

Omplanera innergården vad gäller parkering och anpassning till igensättningen av infart från Fredsgatan samt nya regler gällande sophantering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 5 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	71	35	200	202	233
Skuldsättning, kr/kvm	10 557	10 716	10 534	10 557	10 580
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 042	11 208	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	12	12	13	13
Energikostnad, kr/kvm	429	350	320	315	269
Årsavgifter, kr/kvm	1 103	973	884	867	867
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 150	1 055	965	950	947
Nettoomsättning, tkr	2 538	2 317	2 129	2 096	2 090
Resultat efter finansiella poster, tkr	-738	-769	-436	-345	-356
Soliditet, %	43	44	45	46	46

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 71 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 3%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	22 981 090	0	0	22 981 090
Upplåtelseavgifter, kr	1 719 520	0	0	1 719 520
Underhållsfond, kr	149 637	0	-73 816	75 821
S:a bundet eget kapital, kr	24 850 247	0	-73 816	24 776 431
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 178 848	-769 304	73 816	-5 874 336
Årets resultat, kr	-769 304	769 304	-738 112	-738 112
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 948 152	0	-664 296	-6 612 448
S:a eget kapital, kr	18 902 095	0	-738 112	18 163 983

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 73 816 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	-5 948 152
Årets resultat, kr	-738 112
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	73 816
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 612 448

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 612 448
------------------------------------	-------------------

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	2 538 411	2 316 563
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	12 113
Summa Rörelseintäkter		2 538 411	2 328 676

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 658 807	-1 502 940
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 561	-47 624
Personalkostnader	Not 6	-73 594	-57 688
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-822 109	-822 109
Summa Rörelsekostnader		-2 620 071	-2 430 361

Rörelseresultat

-81 660 **-101 685**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 722	1 771
Räntekostnader och liknande resultatposter		-658 174	-669 390
Summa Finansiella poster		-656 452	-667 619

Resultat efter finansiella poster

-738 112 **-769 304**

Resultat före skatt

-738 112 **-769 304**

Årets resultat

-738 112 **-769 304**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	40 438 524	41 232 839
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	305 737	333 531
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		40 744 261	41 566 370

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	13 500	13 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		13 500	13 500

Summa Anläggningstillgångar

40 757 761 **41 579 870**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 141 689	1 166 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	123 361	108 404
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 265 050	1 275 368

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	0	288 264
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	288 264

Summa Omsättningstillgångar

1 265 050 **1 563 632**

Summa Tillgångar

42 022 810 **43 143 502**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 700 610	24 700 610
Fond för yttre underhåll	75 821	149 637
Summa Bundet eget kapital	24 776 431	24 850 247

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 874 336	-5 178 848
Årets resultat	-738 112	-769 304
Summa Ansamlad förlust	-6 612 448	-5 948 152

Summa Eget kapital

18 163 983 **18 902 095**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	18 110 000	12 960 000
Summa Långfristiga skulder		18 110 000	12 960 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 200 000	10 700 000
Leverantörsskulder		184 676	240 300
Skatteskulder		4 675	6 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	359 476	334 998
Summa Kortfristiga skulder		5 748 827	11 281 407

Summa Skulder

23 858 827 **24 241 407**

Summa Eget kapital och skulder

42 022 810 **43 143 502**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -81 660 -101 685

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 822 109 822 109

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 822 109 822 109

Erhållen ränta 1 722 1 771

Erlagd ränta -641 816 -692 526

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

100 355 29 669

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 18 668 4 137

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -48 938 113 468

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -30 270 117 605

Kassaflöde från den löpande verksamheten

70 085 147 275

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -613 750

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -613 750

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -350 000 400 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -350 000 400 000

Årets kassaflöde

-279 915 -66 475

Likvida medel vid årets början 1 290 831 1 357 307

Likvida medel vid årets slut 1 010 917 1 290 831

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 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: 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.

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	2 258 844	2 053 572
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	69 552	70 380
	Hyror bostäder	140 664	132 816
	Hyror garage och parkeringsplatser	69 855	64 200
	Hyror informationsöverföring	4 968	4 140
	Övriga primära intäkter	8 388	7 505
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 552 271	2 332 613
	Hysesbortfall	-13 860	-16 050
	<i>Summa</i>	-13 860	-16 050
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 538 411	2 316 563
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	12 113
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	12 113

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-168 375	-193 847
	Snö och halk-bekämpning	-104 864	-124 943
	Reparationer	-23 846	-21 896
	Planerat underhåll	-73 816	-24 878
	El	-63 416	-67 184
	Uppvärmning	-716 145	-554 122
	Vatten	-168 061	-152 456
	Sophämtning	-29 079	-24 331
	Fastighetsförsäkring	-75 069	-69 730
	Kabel-TV och bredband	-94 704	-92 740
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-48 900	-47 670
	Förvaltningsavtalskostnader	-85 465	-129 142
	Övriga driftkostnader	-7 068	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 658 807	-1 502 940
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	0	-572
	Administrationskostnader	-24 583	-10 775
	Extern revision	-15 500	-11 000
	Medlemsavgifter	-18 750	-18 750
	Föreningsverksamhet	-4 328	-5 727
	Övriga förvaltningskostnader	-2 400	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-65 561	-47 624
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 015	-46 612
	Revisionsarvode	-1 500	0
	Övriga arvoden	-1 500	0
	Sociala avgifter	-13 579	-11 076
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-73 594	-57 688
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	-794 315	-794 315
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-27 794	-27 794
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-822 109	-822 109

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 066 259	37 452 509
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 544 768	10 544 768
	Årets investeringar	0	613 750
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	48 611 027	48 611 027
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 378 188	-6 583 874
	Årets avskrivningar	-794 315	-794 315
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-8 172 503	-7 378 188
	<i>Utgående redovisat värde</i>	40 438 524	41 232 839
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 831 000	20 831 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 851 000	9 851 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	30 682 000	30 682 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 748 000	23 748 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	23 748 000	23 748 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	555 885	555 885
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	555 885	555 885
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-222 354	-194 560
	Årets avskrivningar	-27 794	-27 794
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-250 148	-222 354
	<i>Utgående redovisat värde</i>	305 737	333 531
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	13 500	13 500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	13 500	13 500

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

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	1 010 917	1 002 567
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	130 772	164 397
-------------------	---------	---------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 141 689	1 166 965
--------------------------------	------------------	------------------

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

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 361	108 404
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	123 361	108 404
---	----------------	----------------

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

Handelsbanken	0	288 264
---------------	---	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	0	288 264
-----------------------------	----------	----------------

Not 14	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>
Stadshypotek AB	0,95%	2025-12-01	4 800 000	50 000
Stadshypotek AB	1,77%	2027-03-01	1 960 000	0
Stadshypotek AB	2,68%	2027-03-30	5 900 000	0
Stadshypotek AB	3,92%	2026-03-30	350 000	100 000
Stadshypotek AB	4,88%	2025-09-30	300 000	200 000
Stadshypotek AB	2,62%	2026-12-01	10 000 000	0
			23 310 000	350 000

Långfristig del	18 110 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	5 100 000
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	5 200 000
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	350 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 400 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,27%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	210 750	205 146
	Upplupna räntekostnader	28 339	11 981
	Övriga upplupna kostnader	120 387	117 871
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	359 476	334 998

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 Bostadsrättsförening Fyren 31 i Nynäshamn, org.nr. 769624-7944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fyren 31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Bostadsrättsförening Fyren 31 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Maria Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Fyren 31 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETRA VESTLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 09:59:52



MARIE-CHARLOTTE LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 16:40:41



STEFAN TÖRNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:59:36



INGVAR EKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:17:03



MELKER SKOGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:21:49



IDA SVARTVEDEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 19:19:35



MARIA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:40:42



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:41:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Fyren 31 i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:44:01



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:41:07



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.