

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Blinkfyren
Org. nr: 769629-4128



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Styrelsens ord

Under året har styrelsen jobbat med olika besiktningar och granskningar som ålagts av myndigheter. Det gäller framför allt garageport, hissar samt Systematiskt Brandskydds Arbete (SBA). Dessa 3 åtgärder är årligen återkommande och är viktiga att efterleva.

Utöver ovan nämnda, av myndigheterna ålagda besiktningarna, gör föreningen årliga åtgärder för att säkra värdet av våra fastigheter. Det finns en underhållsplan som ses över årligen. I denna plan finns beskrivet när olika åtgärder ska vidtas. Den sträcker sig från år 2025 ända fram till år 2052. Det kan tyckas vara ett långt perspektiv, men ansvaret vilar på oss som bor här nu att boende framöver kan försäkra sig om att värdet på fastigheterna består. Varje år görs även funktionskontroll av de olika systemen som finns för driften av våra fastigheter.

I början av 2024 genomförde styrelsen flera åtgärder för att stärka säkerheten i föreningen. Exempel på åtgärder är brytskydd på dörrar i allmänna utrymmen samt kameraövervakning i garaget (med synliga skyltar). Vi är glada att kunna konstatera att dessa insatser har haft önskad effekt. Under året har föreningen varit förskonad från inbrott, och de vidtagna säkerhetsåtgärderna har fungerat som avsett. Styrelsen kommer även fortsättningsvis att följa upp säkerhetsläget och vid behov vidta åtgärder för att upprätthålla tryggheten i föreningen.

Anticimex hjälpte föreningen med att hålla borta måsbon från våra tak och spindlar från våra fönster.

I slutet av 2024 genomförde föreningen en omläggning av ett av våra lån. Detta resulterade i en sänkning av räntan från 3,92 % till 2,64 %. Styrelsen fortsätter att arbeta aktivt med att förvalta föreningens ekonomi på ett hållbart sätt. I december hölls det årliga och mycket uppskattade glöggminglet i föreningens lokal. I år bjöds det inte bara på glögg och julgodis utan även på grillad korv med tilltugg, vilket blev en riktig succé.

Evenemanget lockade många medlemmar och skapade en härlig stämning med skratt, samtal och gemenskap. Det är fantastiskt att se så många samlas för att fira in julen tillsammans och stärka sammanhållningen i föreningen. Styrelsen tackar alla som deltog och bidrog till att göra glöggminglet till en så trevlig och minnesvärd tillställning!

Under 2024 genomfördes processen för att anta de nya normalstadgarna som Riksbyggen tagit fram, i enlighet med den nya bostadsrättslagen som trädde i kraft den 1 januari 2023. Ett första beslutsmöte hölls i december 2023, följt av ett andra beslutsmöte i samband med föreningsstämman i maj 2024. Vi är glada att kunna meddela att de uppdaterade stadgarna nu har trätt i kraft. Detta innebär att föreningens regler och riktlinjer är i linje med gällande lagstiftning och bättre speglar den verklighet vi lever i. De nya stadgarna ger oss en modern och rättssäker grund att stå på i vårt arbete framåt. Styrelsen tackar alla medlemmar som deltagit i processen och bidragit till att detta viktiga arbete kunnat genomföras.

Styrelsen har under året haft representation och varit aktiv i samfälligheterna som vi har med våra grannföreningar, för att hålla gården och närmiljö trygg och trevlig.

Den sociala aspekten av att bo i en bostadsrättsförening ska tas tillvara och underhållas. Viktigt att få till ett engagemang bland medlemmarna och en bra grannsämja. För detta har vi föreningens Facebook-grupp, där medlemmar kan utbyta information och ha en ”konversation”.

Vi vill även informera om en förändring i styrelsens sammansättning: Emil Åström avgick som styrelseledamot under året, och Fredric Johansson blev ordinarie ledamot i hans ställe.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Blinkfyren får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-26 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-31. Föreningen har sitt säte i Malmö Stad.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6% till 7%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 173 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 986 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 47 m², vilket motsvarar 100 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bommen 3 i Malmö kommun. På fastigheten finns det 2 byggnader med 41 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna var färdiguppyggda 2018. Fastighetens adress är Bomgatan 21, Knopgränd 4-12 samt Märsgränd 34-36 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
1	9	13	15	3	41

Dessutom tillkommer

Gemensamhetslokal	Lokaler	Garage (El-platser)	P-platser	MC-platser
1	1	20 (11)	3	4

Total tomtarea 2 014 m²

Total bostadsarea 3 423 m²

Total lokalarea 47 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 47m²

Årets taxeringsvärde 118 221 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 118 221 000 kr

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger då via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen är delaktig i följande gemensamhetsanläggningar:

Malmö Bommen GA:1, tillsammans med RB Brf Livbojen & Brf Ankaret. Föreningens andel är 33%. I gemensamhetsanläggningen ingår innergård med tillbehör, grönytor, belysning, cykelparkering, dagvattenmagasin med tillbehör samt handikapparkering.

Malmö Bommen GA:2, tillsammans med RB Brf Kryssaren & RB Brf Kikaren. Föreningens andel är 50%. I gemensamhetsanläggningen ingår väg- och kommunikationsytor, grönytor och belysning inom väg- och kommunikationsytor.

Malmö Bommen GA:5, tillsammans med BRF Ankaret. Föreningens andel är 50%. I gemensamhetsanläggningen ingår garageport, infart, garageramp, ytskikt, belysningsarmatur, kanalfäkt, elledningar & elmätare.

Anläggningarna ovan förvaltas via Sjöfararens samfällighetsförening.

Malmö Bommen GA:4, tillsammans med RB Brf Kikaren, Brf Skeppsträdgården 1 & 2. Föreningens andel är 20%. I gemensamhetsanläggningen ingår kommunikationsytor och belysning. Anläggningen förvaltas via samfälligheten Märsgränd.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 115 tkr och planerat underhåll för 74 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens underhållsplan är uppdaterad i maj 2024 och är aktuell.

Underhållskostnaden anges som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 229 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 350 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 229 tkr (350 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden och det gör det i föreningen.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Spolning	30 000
Brytskydd och dörrautomatik	38 582
Filterbyte	5 617



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Jensen	Ordförande	2026
Stefan Johansson	Sekreterare	2026
Fredric Johansson	Ledamot	2026
Maria Johansson	Ledamot	2025
Bo Sanick	Ledamot	2025
Ramiz Bunjaku	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Näsman	Suppleant	2025
Torbjörn Johansson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2025
Emir Alic	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Iren Nilsland	Revisorsuppleant	2025
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lina Åström	Valberedning	2025
Remin Mikael Ström*	Valberedning	2025

**Avgått under året*

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en förändring gällande Sjöfararens Samfällighet skett som innebär att Brf Blinkfyren tar sin del av kostnaden via kostnaden fastighetsskötsel och inte samfällighetsavgift.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

2024-01-01 höjdes avgiften med 8 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 794 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Följande energirelaterade aktiviteter är genomförda sedan tidigare:

- Föreningen har en solcellsanläggning på fastigheten och producerar el för egen förbrukning samt säljer tillbaka överskottet på marknaden.
- Elhandelsavtal har tecknats med Bixia som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vindkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Solcellerna har under året producerat 30 176 kwh motsvarande 38 487 kr samt sålt vidare till elnätet för 3 731 kr.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 446	3 259	2 992	2 955	2 964
Rörelsens intäkter	3 500	3 383	3 005	2 969	3 003
Resultat efter finansiella poster*	-191	-425	-496	-192	-276
Årets resultat	-187	-425	-496	-192	-276
Resultat exkl. avskrivningar	964	740	669	965	865
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-243	-443	-250	118	7
Balansomslutning	157 051	158 088	159 272	161 285	161 747
Årets kassaflöde	101	-27	-854	548	-280
Soliditet %*	72	71	71	70	70
Likviditet %	7	6	73	6	147
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	84	86	87	87
Avgifts- och hyresbortfall %	0,5	0,2	0,2	0,2	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	883	833	759	753	761
Driftkostnader kr/kvm	332	335	351	269	280
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	311	327	339	269	280
Energikostnad kr/kvm*	176	200	207	163	151
Underhållsfond kr/kvm	1 876	1 543	1 210	957	713
Reservering till underhållsfond kr/kvm	354	341	265	244	247
Sparande kr/kvm*	305	221	205	278	249
Ränta kr/kvm	240	267	172	163	190
Skuldsättning kr/kvm*	12 747	12 929	13 113	13 587	13 663
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 922	13 106	13 293	13 773	13 850
Räntekänslighet %*	14,6	15,7	17,5	18,3	18,2

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultatet för 2024 innebär förlust. Förlusten beror på drift- och räntekostnader samt icke-likviditetsdrivande kostnader som avskrivningar och reservering till underhållsfond. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter om 6 % från och med 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	114 690 000	5 352 714	-6 983 940	-425 261
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-425 261	425 261
Reservering underhållsfond		1 229 000	-1 229 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-74 199	74 199	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-187 209
Vid årets slut	114 690 000	6 507 515	-8 564 002	-187 209

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 409 201
Årets resultat	-187 209
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 229 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	74 199
Summa	-8 751 212

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-8 751 212**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 445 773	3 259 056
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 324	123 894
Summa rörelseintäkter		3 500 096	3 382 950
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 129 904	-1 161 027
Övriga externa kostnader	Not 5	-493 423	-489 345
Personalkostnader	Not 6	-76 818	-74 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 172 773	-1 165 083
Summa rörelsekostnader		-2 872 918	-2 889 854
Rörelseresultat		627 178	493 096
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 230
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 805	6 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-831 397	-925 873
Summa finansiella poster		-818 592	-918 357
Resultat efter finansiella poster		-191 414	-425 261
Skatter			
Övriga skatter	Not 11	4 205	0
Årets resultat		-187 209	-425 261



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	155 854 342	157 112 625
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 13	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	62 460	0
Summa materiella anläggningstillgångar		155 916 802	157 112 625
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	61 500	61 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 500	61 500
Summa anläggningstillgångar		155 978 302	157 112 625
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	1 219	755
Övriga fordringar	Not 17	5 955	5 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	207 628	211 975
Summa kortfristiga fordringar		214 802	218 560
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	857 805	756 445
Summa kassa och bank		857 805	756 445
Summa omsättningstillgångar		1 072 607	975 004
Summa tillgångar		157 050 909	158 087 629



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	114 690 000	114 690 000
Fond för yttre underhåll	6 507 516	5 352 714
Summa bundet eget kapital	121 197 516	120 042 714
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−8 564 003	−6 983 940
Årets resultat	−187 209	−425 261
Summa fritt eget kapital	−8 751 212	−7 409 201
Summa eget kapital	112 446 304	112 633 513
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	29 778 626
Summa långfristiga skulder	29 778 626	28 065 933
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	14 446 272
Leverantörsskulder	Not 21	83 410
Skatteskulder	Not 22	11 541
Övriga skulder	Not 23	−44 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	329 564
Summa kortfristiga skulder	14 825 978	17 388 183
Summa eget kapital och skulder	157 050 909	158 087 629



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	627 178	493 096
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 172 773	1 165 083
Förändring inkomstskatt	4 205	
	1 804 156	1 658 179
Erhållen ränta	12 805	7 516
Erlagd ränta	-831 397	-947 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	985 564	718 089
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	3 757	-8 349
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-218 017	-97 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten	771 305	611 923
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-38 450	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 450	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-631 495	-639 183
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-631 495	-639 183
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	101 360	-27 260
Likvida medel vid årets början	756 445	783 704
Likvida medel vid årets slut	857 805	756 445
Kassa och Bank BR	857 805	756 445



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 717 592	2 516 364
Hyror, lokaler	72 108	67 692
Hyror, garage	278 000	270 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 500	-7 068
Vattenavgifter	80 439	86 158
Elavgifter	134 860	161 303
Kabel-tv-avgifter	88 560	88 560
Debiterad fastighetsskatt-	8 208	4 776
Övriga lokalintäkter	21 200	19 200
Övriga avgifter	0	650
Övriga ersättningar	11 150	9 085
Övriga sidointäkter	50 163	42 344
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-8
Summa nettoomsättning	3 445 773	3 259 056

*I årsavgifterna ingår bland annat uppvärmning och avfallshantering

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag*	0	121 391
Övriga rörelseintäkter**	54 324	2 503
Summa övriga rörelseintäkter	54 324	123 894

*Elstöd förekom 2023

**Avser återbetalning BKAB Boendekomfort Viken och Sjöfarens Samfällighetsförening

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll*	-74 199	-27 732
Reparationer**	-114 514	-55 943
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-3 331	-8 412
Samfällighetsavgifter	0	-63 553
Försäkringspremier	-56 862	-47 386
Kabel- och digital-TV	-89 568	-89 530
Återbäring från Riksbyggen	500	4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-3 013
Serviceavtal	-44 882	-58 096
Obligatoriska besiktningar	-12 759	-40 375
Snö- och halkbekämpning	-8 202	0
Förbrukningsinventarier	-10 716	-8 226
Vatten	-145 881	-122 906
Fastighetsel	-236 959	-312 423
Uppvärmning	-228 141	-259 268
Sophantering och återvinning	-59 160	-63 977
Förvaltningsarvode drift***	-45 229	-4 688
Summa driftskostnader	-1 129 904	-1 161 027

*Spolning, brytskydd och dörrautomatik samt filterbyte

**Avser till majoritet hiss-, fukt-, och dörrkostnader

***Avser fastighetsskötsel som samfällighetsavgiften tidigare täckte



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration*	-404 857	-418 128
Lokalkostnader	0	-1 400
IT-kostnader	-8 781	-5 271
Arvode, yrkesrevisorer	-20 625	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-34 414	-27 033
Kreditupplysningar	-4 535	-925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 601	-11 288
Representation	-4 515	-1 420
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-404	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 722	-1 722
Bankkostnader	-2 969	-2 784
Summa övriga externa kostnader	-493 423	-489 345

*Tillfällig rabatt på förvaltningsavtalet på 23 tkr

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-51 055	-47 834
Sammanträdesarvoden	0	-7 336
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 944	-1 895
Sociala kostnader	-18 819	-17 334
Summa personalkostnader	-76 818	-74 399

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 141 308	-1 141 308
Avskrivning Maskiner och inventarier	-23 775	-23 775
Avskrivning Installationer*	-7 690	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 172 773	-1 165 083

*Ny avskrivning på brytskydd och dörrautomatik

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 230
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 230



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	642
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 674	5 574
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	7	0
Övriga ränteintäkter	125	70
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 805	6 286

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-831 397	-925 755
Övriga räntekostnader	0	-118
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-831 397	-925 873



Not 11 Övriga skatter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Skatt på grund av ändrad taxering*	4 205	0
Summa övriga skatter	4 205	0

*Gammal uppbokning av skatt som justerats

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	136 957 000	136 957 000
Mark	26 886 500	26 886 500
	163 843 500	163 843 500
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	163 843 500	163 843 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 847 850	-5 706 542
	-6 847 850	-5 706 542

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 141 308	-1 141 308
	-1 141 308	-1 141 308

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 989 158	-6 847 850
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	155 854 342	156 995 650
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	128 967 842	130 109 150
Mark	26 886 500	26 886 500

Taxeringsvärden

Bostäder	117 400 000	117 400 000
Lokaler	821 000	821 000

Totalt taxeringsvärde

	118 221 000	118 221 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader	79 597 000	79 597 000
-----------------	------------	------------

varav mark	38 624 000	38 624 000
------------	------------	------------



Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	118 875	118 875
	118 875	118 875
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	38 450	0
	38 450	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	157 325	118 875
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-63 400	-39 625
Installationer	0	
	-63 400	-39 625
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-23 775	-23 775
Installationer	-7 690	0
	-31 465	-23 775
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-87 175	-63 400
Installationer	-7 690	0
	-94 865	-63 400
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-94 865	-63 400
Restvärde enligt plan vid årets slut	62 460	55 475
Varav		
Maskiner och inventarier	31 700	55 475
Installationer	30 760	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	61 500	61 500
Summa andra långfristiga fordringar	61 500	61 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 219	351
Kundfordringar	0	404
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 219	755

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 955	5 830
Summa övriga fordringar	5 955	5 830

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	63 686	56 862
Förutbetalt förvaltningsarvode	114 135	112 582
Förutbetald renhållning	0	2 313
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 395	22 392
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 252
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 413	16 574
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	207 628	211 975

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	374 111	261 437
Transaktionskonto	483 694	495 008
Summa kassa och bank	857 805	756 445

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	44 224 898	44 856 393
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-648 000	-639 183
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 798 272	-16 790 460
Långfristig skuld vid årets slut	29 778 626	28 065 933

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,92%	2024-11-12	16 190 460,00	-16 158 965,00	31 495,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,70%	2025-12-01	14 198 272,00	0,00	200 000,00	13 998 272,00
SWEDBANK	2,64%	2026-10-23	0,00	16 158 965,00	0,00	16 158 965,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2027-01-30	14 467 661,00	0,00	400 000,00	14 067 661,00
Summa			44 856 393,00	0,00	631 495,00	44 224 898,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 13 798 272 kr samt amortering under 2025 på 648 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Efter fem år efter verksamhetsåret så kvarstår 26 538 626 kr i utgående skuld om föreningen fortsätter sin löpande amortering.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	83 410	69 775
Summa leverantörsskulder	83 410	69 775

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	11 541	12 415
Summa skatteskulder	11 541	12 415

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	57 000	57 000
Skuld för moms	-136 943	1 928
Skuld sociala avgifter och skatter	35 135	0
Clearing	0	-1
Summa övriga skulder	-44 808	58 928

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	17 334
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 463	0
Upplupna elkostnader	35 011	31 813
Upplupna vattenavgifter	44 119	36 215
Upplupna värmekostnader	33 780	37 491
Upplupna kostnader för renhållning	3 172	7 589
Upplupna styrelsearvoden	0	57 065
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 685	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	205 333	269 097
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	329 564	456 605

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	49 153 000	49 153 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lars Jensen

Stefan Johansson

Bo Sanick

Maria Johansson

Fredric Johansson

Ramiz Bunjaku

Vår revisionsberättelse har lämnats Malmö den

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Emir Alic
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557545199516

Document

Årsredovisning 2024 Blinkfyren

Main document

24 pages

Initiated on 2025-04-25 16:13:45 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG)

Finalised on 2025-04-29 14:51:53 CEST (+0200)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)

Riksbyggen

alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signatories

Lars Jensen (LJ)

lars@landligt.dk



The name returned by Swedish BankID was "LARS JENSEN"

Signed 2025-04-25 16:16:31 CEST (+0200)

Bo Sanick (BS)

bo.sanick@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "BO SANICK"

Signed 2025-04-25 16:29:28 CEST (+0200)

Fredric Johansson (FJ)

fredric@scadacontrol.se



The name returned by Swedish BankID was "FREDRIC JOHANSSON"

Signed 2025-04-28 17:03:14 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)

mte.johansson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Maria Cecilia Johansson"

Signed 2025-04-25 16:14:41 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557545199516

Stefan Johansson (SJ)
stefanjohansson100@yahoo.com



The name returned by Swedish BankID was "Mats Stefan Johansson"
Signed 2025-04-27 19:35:11 CEST (+0200)

Ramiz Bunjaku (RB)
ramiz.bunjaku@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Ramiz Bunjaku"
Signed 2025-04-28 18:16:12 CEST (+0200)

Emir Alic (EA)
emir.alic@live.se



The name returned by Swedish BankID was "EMIR ALIC"
Signed 2025-04-28 18:58:02 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)
peter.cederblad1@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"
Signed 2025-04-29 14:51:53 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Blinkfyren, org. nr 769229-4128

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Blinkfyren för år 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Blinkfyren för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Emir Alic
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557545200662

Document

Revisionsberättelse Blinkfyren

Main document

2 pages

Initiated on 2025-04-25 16:15:20 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG)

Finalised on 2025-04-29 14:52:32 CEST (+0200)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)

Riksbyggen

alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signatories

Emir Alic (EA)

emir.alic@live.se



The name returned by Swedish BankID was "EMIR ALIC"

Signed 2025-04-25 18:37:18 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)

peter.cederblad@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "PETER CEDERBLAD"

Signed 2025-04-29 14:52:32 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Blinkfyren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Blinkfyren i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

