

Årsredovisning



Bostadsrättsföreningen Fyren i Malmö

2024-01-01 - 2024-12-31

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fyren, Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-08-26.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torrdockan 1	2003	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2004

Föreningen har 94 bostadsrätter om totalt 9 569 kvm och 1 lokal om 124 kvm. Byggnadernas totalyta är 11049 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars-Göran Engdahl	Ordförande
Tomas Nilsson	Styrelseledamot, avgick 2024-11-10
Alf Gustafsson	Styrelseledamot
Gunilla Sax	Styrelseledamot
Per Eliasson	Styrelseledamot
Emma Wikström	Suppleant
Jonas Kokkoken	Suppleant

Valberedning

Rolf Rahmberg, Ing-Marie Hultberg och Lars Lindblad.

Firmateckning

Styrelsen, två i förening.

Revisorer

Arvid Höjbert Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Bixia
Elavläsning	Techem
Fastighetsjour	Securitas
Fjärrvärme, elnät	EON
Hissar	Motum
Internet	Bredband 2
Kabel-tv	ComHem
Miljörum, sopor	Ragn Sells
Nyckelleverantör	Låscentralen
Parkeringsövervakning	Europark
Snöröjning, halkbekämpning	Fastab
Städning	Ribersborgs städ
Teknik	Assemblin
Trädgårdsskötsel	Gröna Gården

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Torrdockans Samfällighetsförening, med en andel på 12.5%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gångvägsyta samt belysningsarmatur med ledningar vid Östra Dockpromenaden i Malmö. Torrdockan förvaltar även belysning och elförbrukning i gemensamhetsanläggning. Torrdockan omfattar åtta bostadsrättsföreningar med vardera lika stor andel. Förrättning ägde rum 2012-10-18 vid Lantmäterimyndigheten i Malmö, registrering 2014-10-27..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är solid och vilar på en stabil grund.

Den ekonomiska långtidsplanen för 2023–2026 följs. Solcellsinstallationen samt omförhandlade avtal har bidragit till en generell kostnadsänkning. Framöver förväntas även lägre räntekostnader, däremot avsevärt högre kostnader för fjärrvärme och elnät.

Låneräntan har varit 4,45–4,64% på fyra av föreningens lån, varav två i slutet av året kunde omplaceras till betydligt lägre ränta. När ränteläget ytterligare förbättrats kommer föreningens lån att läggas om med cirka 20 miljoner kr per år till bunden ränta för mindre sårbarhet.

Kassan höll den rekommenderade nivån på 2–3 gånger månadsintäkten.

Månadsavgiften var oförändrad även detta år och januari månad var avgiftsfri.

Övriga uppgifter

Solcellsanläggningen har sänkt elkostnaderna med 270 000 kr och 20% av investeringen är återbetald. Produktionen är jämn över dagen medan uttaget är större än beräknat på kvällar och nätter. Batterilagring övervägs liksom incitament för laddning av elbilar på dagtid.

Brf Fyren uppgraderades från F till D i årets energideklaration. Ett resultat av energisparande åtgärder såsom solceller, översyn av termostat och inomhustemperatur, nya CO-givare i garaget och korrigering av lägenheternas luftflöden.

Stora delar av fasaden mot marinan i Krankajen 2 byttes ut i april av JM och Peab. JM stod för samtliga kostnader som således inte belastade föreningen. Besiktningsmannen anser det klarlagt att ett konstruktionsfel orsakade läckage runt fönstren vid stark blåst och regn.

Källarförråd i Krankajen 6 har flera gånger översvämmats efter kraftiga regn. En skadad dagvattenledning byttes ut 2023. Dock har läckage inträffat efter det.

I garaget har ett läckage återkommit trots vidtagna åtgärder. Entreprenörer undersöker orsak och nya åtgärder prövas i båda fallen.

Den ekonomiska förvaltarens insatser för att komma till rätta med de brister som styrelsen påtalat en längre tid har resulterat i kvalitetsförbättringar. Styrelsen har accepterat ett rabatterat tvåårsavtal och därmed sänkt kostnaden för ekonomiförvaltningen.

I syfte att nå fördelaktigare avtal och bättre kvalitet på trädgårdsskötseln konkurrensutsattes Gröna Gården. Fyra entreprenörer lämnade anbud. Gröna Gården vann upphandlingen med lägst anbud och bra plan för förbättringar.

Nya hyresavtal för parkeringsplats i garaget och utomhus har tecknats med medlemmarna. Parkeringsavgiften höjs från 2025-07-01 samtidigt som lägenheternas månadsavgift sänks. Justeringen blir intäktsneutral för föreningen.

En arbetsgrupp med medlemmar och styrelseledamöter har i enlighet med en motion till stämman utrett utbyggnad av central laddning till föreningens alla parkeringsplatser. Olika upplägg har tagits fram, men just nu finns inte behov att investera i mer laddkapacitet.

En annan arbetsgrupp har lämnat förslag på uppfräschning av trädgård, trapphus, källare och entréer. Förslagen aktualiseras när det är dags för åtgärder enligt underhållsplanen.

Hjärtstartare har installerats i garaget i enlighet med en motion till stämman och ett redan påbörjat initiativ från styrelsen.

Medlemmarna läkaren Sara Rindborg och intensivvårdssköterskan Rose-Marie Klebe Svensson utbildade övriga medlemmar i användandet.

Det större fönstret i två lägenheter har lossnat ur sina spår i samband med vändning. Smörjmedel med instruktion om noggrann smörjning har delats ut till alla. Samarbetsavtal är på väg att tecknas med entreprenör som medlemmar kan anlita för hjälp med underhållet. Reparation och underhåll sker på medlems bekostnad.

Beslut togs om att avveckla gästparkeringen från och med 2025-01-01 sedan bristande regelefterlevnad orsakat onödigt merarbete för styrelsen.

Styrelseledamoten Tomas Nilsson avgick 2024-11-10 och ersätts av suppleant fram till föreningsstämman.

Årlig rundvandring och översyn av fastigheten gjordes i april och augusti.

Spolning av avloppsledningar, funktionsgenomgång av lägenhetsfläktarna samt totalmätning av ventilationen i lokaler och garage genomfördes planenligt i oktober. Rökluckor är besiktigade och åtgärdade. Utomhusparkeringarna har fyllts på med grus.

Sanering av mäsar och spindlar genomfördes vår och sommar. Container för grövre avfall tillhandahölls i januari och augusti.

Medlemsmöten med styrelsen hölls i april och oktober. Glöggmingel för medlemmarna ordnades i december.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 154 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 148 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 777 797	7 919 000	7 591 937	7 517 319
Resultat efter fin. poster	-1 249 404	-275 627	204 220	819 704
Soliditet (%)	67	67	66	66
Yttre fond	1 591 282	918 472	327 417	-
Taxeringsvärde	273 196 000	273 196 000	273 196 000	241 745 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	759	705	674	670
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	82,8	86,3	22,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 262	8 313	8 549	8 612
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 155	7 200	8 440	8 612
Sparande per kvm totalyta, kr	84	171	257	341
Elkostnad per kvm totalyta, kr	69	84	91	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	109	85	78	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	30	24	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	213	199	221	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	2,49	1,26	-
Räntekänslighet (%)	10,88	11,78	12,67	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 611 017 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årsredovisningen för 2024 visar ett mindre underskott. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att hålla ekonomin i balans, främst gäller det översyn av de ingångna avtalen, de bundna taxebundna driftavtalen och placering av föreningens lån. Årets underskott påverkar på intet vis föreningens framtida möjligheter att finansiera sin verksamhet.

Framtida avgiftsökningar kan inte uteslutas.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	167 191 230	-	-	167 191 230
Fond, yttre underhåll	918 472	-	672 810	1 591 282
Balanserat resultat	-3 281 542	-275 627	-672 810	-4 229 979
Årets resultat	-275 627	275 627	-1 249 404	-1 249 404
Eget kapital	164 552 533	0	-1 249 404	163 303 129

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-4 229 979
Årets resultat	-1 249 404
Totalt	-5 479 383
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	852 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-160 614
Balanseras i ny räkning	-6 170 769
	-5 479 383

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 777 797	7 919 000
Övriga rörelseintäkter	3	45 469	461 904
Summa rörelseintäkter		7 823 266	8 380 904
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 054 883	-4 634 179
Övriga externa kostnader	9	-350 305	-432 243
Personalkostnader	10	-304 679	-290 037
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 014 537	-1 983 312
Summa rörelsekostnader		-6 724 405	-7 339 771
RÖRELSERESULTAT		1 098 861	1 041 132
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 538	22 378
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 385 803	-1 339 137
Summa finansiella poster		-2 348 265	-1 316 759
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 249 404	-275 627
ÅRETS RESULTAT		-1 249 404	-275 627

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	240 969 593	241 485 415
Pågående projekt	13	0	1 019 019
Summa materiella anläggningstillgångar		240 969 593	242 504 434
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		240 969 593	242 504 434
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 306	4 139
Övriga fordringar	14	2 226 176	1 656 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	264 172	124 408
Summa kortfristiga fordringar		2 515 654	1 785 100
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 104 027	1 070 055
Summa kassa och bank		1 104 027	1 070 055
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 619 681	2 855 155
SUMMA TILLGÅNGAR		244 589 274	245 359 589

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 191 230	167 191 230
Fond för yttre underhåll		1 591 282	918 472
Summa bundet eget kapital		168 782 512	168 109 702
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 229 979	-3 281 542
Årets resultat		-1 249 404	-275 627
Summa fritt eget kapital		-5 479 383	-3 557 169
SUMMA EGET KAPITAL		163 303 129	164 552 533
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	17 674 992	23 963 060
Övriga långfristiga skulder		600	600
Summa långfristiga skulder		17 675 592	23 963 660
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		61 379 865	55 588 675
Leverantörsskulder		788 826	450 634
Skatteskulder		0	6 580
Övriga kortfristiga skulder		16 305	23 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 425 557	774 006
Summa kortfristiga skulder		63 610 553	56 843 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		244 589 274	245 359 589

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 098 861	1 041 132
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 014 537	1 983 312
	3 113 398	3 024 444
Erhållen ränta	37 538	22 378
Erlagd ränta	-2 273 829	-1 243 716
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	877 107	1 803 106
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-317 415	99 218
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	863 993	45 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 423 685	1 948 316
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-479 696	-1 019 019
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-479 696	-1 019 019
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-496 878	-2 258 274
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-496 878	-2 258 274
ÅRETS KASSAFLÖDE	447 111	-1 328 977
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 670 769	3 999 746
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 117 880	2 670 769

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fyren, Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,86 %
Fastighetsförbättringar	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 540 696	5 995 638
Hysesintäkter, lokaler	203 352	210 684
Hysesintäkter, p-platser	730 100	726 433
Övriga intäkter	62 467	68 475
Kabel-TV/Bredband	112 800	112 800
Intäktsreduktion	-545 058	-2 683
Vatten	1 548	1 548
El	664 992	799 205
Värme	6 900	6 900
Summa	7 777 797	7 919 000

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	-4
Elprisstöd	0	381 076
Övriga intäkter	27 720	79 232
Försäkringsersättning	16 828	0
Övriga rörelseintäkter	920	1 600
Summa	45 469	461 904

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	148 495	157 080
Besiktning och service	232 147	253 489
Städning	159 217	130 674
Trädgårdsarbete	5 275	67 625
Övrigt	78 509	2 454
Snöskottning	15 273	21 033
Summa	638 916	632 354

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	88 364
Bostäder	33 656	6 191
Lokaler	0	1 851
Dörrar och lås/porttele	30 879	62 690
Övernattn./gästlägenhet	0	1 678
Övriga gemensamma utrymmen	53 394	0
VA	31 487	49 994
Värme	0	1 870
Ventilation	1 571	7 526
El	55 982	9 745
Hissar	27 285	172 006
Fasader	18 788	0
Fönster	18 300	0
Balkonger	0	61 229
Gård/markytor	0	25 188
Garage och p-platser	0	7 921
Temp. rep und eller projekt	0	116 605
Summa	271 342	612 857

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	17 000	0
Soprum/miljöanläggning	0	45 625
VA	81 500	13 181
Ventilation	62 114	0
Gård/markytor	0	120 384
Summa	160 614	179 190

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	0	7 213
Fastighetsel	760 830	940 601
Återbetalning elstöd	0	276 114
Uppvärmning	1 202 893	937 431
Vatten	387 123	335 381
Sophämtning	116 968	174 521
Summa	2 467 814	2 671 261

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	130 368	121 966
Övrigt	0	41 826
Kabel-TV	67 063	62 699
Bredband	87 587	87 200
Samfällighet	16 000	13 500
Fastighetsskatt	215 180	211 326
Summa	516 198	538 517

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	103 880	239 416
Förbrukningsmaterial	15 443	-3 207
Juridiska kostnader	19 406	0
Revisionsarvoden	38 676	23 442
Ekonomisk förvaltning	172 900	163 320
Konsultkostnader	0	9 272
Summa	350 305	432 243

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	239 202	209 999
Övriga arvoden	23 000	10 000
Löner, arbetare	0	39 000
Sociala avgifter	42 477	31 038
Summa	304 679	290 037

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 379 563	1 338 442
Övriga räntekostnader	6 240	695
Summa	2 385 803	1 339 137

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	273 247 210	273 247 210
Årets omklassificering	1 498 715	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	274 745 925	273 247 210
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-31 761 795	-29 778 483
Årets avskrivning	-2 014 537	-1 983 312
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 776 332	-31 761 795
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	240 969 593	241 485 415
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>46 000 000</i>	<i>46 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	194 600 000	194 600 000
Taxeringsvärde mark	78 596 000	78 596 000
Summa	273 196 000	273 196 000

NOT 13, PÅGÅENDE ARBETE

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående	1 019 019	0
Årets inköp	479 696	1 019 019
Årets omklassificeringar	- 1 498 715	0
Summa	0	1 019 019

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	28 171	26 879
Skattefordringar	18 526	28 960
Övriga fordringar	165 626	0
Nabo Klientmedelskonto	1 642 668	1 064 556
Borgo	371 185	536 158
Summa	2 226 176	1 656 553

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 011	67 544
Försäkringspremier	151 798	10 248
Kabel-TV	17 036	16 713
Bredband	14 327	14 250
Förvaltning	0	15 653
Summa	264 172	124 408

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-03-21	3,16 %	11 921 500	11 921 500
Stadshypotek	2025-09-30	4,45 %	9 963 060	9 963 060
Nordea Hypotek	2025-11-25	3,02 %	10 089 057	10 089 057
Nordea Hypotek	2025-10-02	3,51 %	8 943 744	8 943 744
Nordea Hypotek	2025-09-17	0,81 %	14 000 000	14 000 000
Nordea Hypotek	2026-09-16	2,58 %	18 337 496	18 834 374
Nordea Hypotek	2025-11-28	2,96 %	5 800 000	5 800 000
Summa			79 054 857	79 551 735
Varav kortfristig del			61 379 865	55 588 675

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 742 337 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	204 769	224 839
El	98 041	102 878
Uppvärmning	161 253	137 869
Utgiftsräntor	239 050	127 076
Vatten	32 618	27 149
Sociala avgifter	38 268	40 184
Förutbetalda avgifter/hyror	621 558	94 011
Beräknat revisionsarvode	30 000	20 000
Summa	1 425 557	774 006

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	105 765 000	105 765 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Lars-Göran Engdahl
Ordförande

Alf Gustafsson
Styrelseledamot

Gunilla Sax
Styrelseledamot

Per Eliasson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Ernst & Young AB
Arvid Højbert
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 16:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 06.05.2025 10:46

DOCUMENT ID:

ryBDK2rvgee

ENVELOPE ID:

SylwFnHDgex-ryBDK2rvgee

DOCUMENT NAME:

Brf Fyren, Malmö, 769608-4412 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALF GUSTAFSSON vitus@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 10:51 06.05.2025 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.223.112
2. Lars-Göran Engdahl engdahlgoran85@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 10:56 06.05.2025 10:55	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.121.65
3. Gunilla Laila Maria Sax gunilla.sax@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 13:29 06.05.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.123.162
4. Per Eskil Eliasson pereliasson26@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 16:11 06.05.2025 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 212.55.60.194
5. ARVID HÖJBERT arvid.hojbert@se.ey.com	Signed Authenticated	06.05.2025 16:27 06.05.2025 16:26	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.22.34

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fyren, org.nr 769608-4412

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyren 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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.



HJXvY2rvvgxx-r1DvYhrwxgl



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fyren 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 och 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 vi 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 vår 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.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 16:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2025 10:46

DOCUMENT ID:

r1DvYhrwxgl

ENVELOPE ID:

HJXvY2rvgxx-r1DvYhrwxgl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Fyren.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ARVID HÖJBERT	 Signed	06.05.2025 16:28	eID	Swedish BankID
arvid.hojbert@se.ey.com	Authenticated	06.05.2025 16:28	Low	IP: 78.69.22.34

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed