

Årsredovisning 2024

HSB:s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka

769608-0477



Välkommen till årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-13. Stadgar registrerades 2024-10-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 145:7	2002	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2003

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 4 457 kvm. Byggnadernas totalyta är 4457 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marie Arnér	Ordförande
Ann-Sofie Margaretha Rickby	Styrelseledamot
Björn Stefan Silfvercrantz	Styrelseledamot
Eva Hedén	Styrelseledamot
Johan Johannes Gauermann	Styrelseledamot
Jonas Svanström	Styrelseledamot
Markus Kanto	Styrelseledamot
Pernilla Busch	Styrelseledamot

Valberedning

Nina Sandström
Håkan von Matern
Jon Jakobsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisorer

Ola Trané	Revisor	Kungsbron Borevision
Inga Lundberg	Revisor	
Bengt Liljenroth	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-18. Antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Åtgärdad putsskada Gustav de Laval's väg 13
 - Rensat och spolat hängrännor Järla sjöpir 9
 - Byte av resterande skärmväggar uteplatser
 - Årlig hissbesiktning
 - Byte av nödtelefoner i samtliga hissar
 - Besiktning och underhåll av värmekablar i hängrännor
 - Omfattande och detaljerad fasadbesiktning för planering av underhåll 2025
 - Brandtätning och rökluckor åtgärdade samt service av brandsläckare

Planerade underhåll

- 2025**
- Åtgärd identifierade fasadskador och ev målningsarbeten
 - Årlig hissbesiktning
 - Dykinspektion av pålade konstruktioner
 - Årlig besiktning av el- och brandsäkerhet
 - Omläggning av kant- och marksten och betongplattor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsel	Boo Energi ekonomisk förening
Fastighetselnät	Nacka Energi AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Teknisk administrativ förvaltning	Nabo Group AB
Teknisk förvaltning	Nabo Group AB
Trappstädning	Städpoolen i Stockholm AB
Elsäkerhet	PA:s Elservice AB
Brandsäkerhet	S&A Brandfokus AB
Fågelskyddsåtgärder	Fågelskyddsgruppen i Stockholm AB/ Bohagsgruppen AB
Fasadbesiktning	Polygon Sverige AB
Juridiska tjänster	HSB Stockholm Ek förening
Fasadrenovering	Svensk byggt teknik Andersson AB
Värmekabelarbete	Bollmora El-tjänst AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Järle sjö samfällighet, med en andel på 5 %.

Samfälligheten förvaltar och ansvarar för bl. a bryggor, vägar, parkering, snöröjning och annat underhåll av gemensamma markanläggningar inom området. Övriga bostadsrättsföreningar samt ett antal kommersiella fastighetsägare ingår i samfälligheten. Kostnaden för 2024 uppgår till 272 (201) tkr och denna har påverkats av återbetalning från föregående år med 19 (179) tkr. Föreningen har varit representerad i områdets nätverk genom styrelsen. Föreningen deltar i en arbetsgrupp, som utreder möjligheten att föra talan mot byggherrarna avseende bristfällig pålkonstruktion. Styrelsen för samtal med samfälligheten gällande avgränsningsfrågor för tex piren och Gustaf de Lavals väg.

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten

Föreningen äger sedan 2002-09-09 fastigheten Sicklaön 145:7 i Nacka, som bebyggdes under 2002-2003 med åtta byggnader. Taxeringsvärdet för föreningens fastighet är fördelat på markvärde 52 miljoner kronor och byggnadsvärde 85 miljoner kronor, totalt 137 miljoner kronor (Skatteverket taxeringsår 2024) och ändrades 2022 från tidigare totalt 100 miljoner kronor.

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 51 lägenheter och 14 förråd för uthyrning. Totala bostadsytan är 4 457 kvadratmeter (kvm) och förrådsytan för uthyrning är 24 kvm. Utöver de förråd som hyrs ut, disponerar samtliga lägenheter ett förråd var.

Lägenheterna är anslutna till kabel TV via Tele2 (basutbud "Digital-TV Small" ingår) och har internetanslutning via Telenor (Bredband 250 Mbit/s och den fasta avgiften för IP telefoni ingår). Den boende som vill ha större TV-utbud eller snabbare bredband beställer detta själv från Tele2/Telenor. I avgiften ingår även det bostadsrättstillägg, som boende behöver, förutom hemförsäkring.

Medlemsavgift till HSB Stockholm ingår inte i avgiften.

Avtal och leverantörer

Föreningen bevakar kontinuerligt avtal med våra leverantörer avseende kvalitén på utfört arbete visavi kostnaden. Uppsägningar av avtal sker inom stipulerad tid före avtalets utgång. Vid förnyad upphandling begärs ny offert från den befintliga leverantören samt i de flesta fall från ytterligare ett antal leverantörer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna för lägenheter och förråd höjdes två gånger under 2024 för att möta ökning av löpande kostnader för drift och underhåll. I maj amorterades lån med 250 tusen kronor. Överskottslikviditet (1 miljon kronor) har kortsiktigt placerats för att reducera kostnaden för lånen. I slutet av året kontaktades fyra låneinstitut för att få offerter gällande det lån om 7,4 miljoner kronor, som förfaller under januari 2025.

Under 2024 har taxebundna kostnader för vatten, el och fjärrvärme, som står för den största delen av föreningens löpande kostnader, ökat med 13%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 1 januari 2024 med 10% och 1 juli 2024 med 10%.

Förändringar i avtal

Nya avtal har ingåtts gällande brandsäkerhet med S&A Brandfokus AB, elsäkerhet med PA:s Elservice AB och fågelskydd med Fågelskyddsgruppen i Stockholm AB. Avtal med Eco Cloud har avslutats i samband med testperioden slut.

Övriga uppgifter

Föreningen begärde 2023 medling i Fjärrvärmenämnden med anledning av Stockholm Exergis aviserade höjning från 1 januari 2024. Medling genomfördes 2024 och resulterade i att den aviserade höjningen sköts fram till att träda i kraft först i maj 2024. Föreningen företrädde av jurist från HSB.

Under året har styrelsen säkerställt att kraven på egenkontroll har uppfyllts genom bl. a el-och brandsäkerhetstillsyn. Utredning av vattenförbrukning har genomförts och fortsätter att följas upp löpande då förbrukning ökat markant under året. Installation av individuell mätardebitering (IMD) har undersökts under året och resulterat i en proposition till stämman.

Nyckeltal

Föreningens soliditet är fortsatt på god nivå och skuldsättningsgraden sjönk något pga. amortering av lån till 3 570 kronor/kvm , vilket ger utrymme för framtida finansiering av underhåll. Genomsnittliga skuldräntan har ökat 2024 då ett av föreningens två lån löper med rörlig ränta . De taxebundna avgifterna har, som tidigare nämnts, höjts under de senaste åren, vilket framgår av nyckeltalen gällande värme, vatten och el. Avgiftsnivån är i förhållande till andra föreningar i området låg och har fortsatt att höjas under 2024 för att möta ökade underhållskostnader och högre prisläge men också för att på sikt kunna öka sparandet.

Aktiviteter 2024

Styrelsen skickade under året ut 16 nyhetsbrev till prenumererande medlemmar med mycket matnyttig information. Dessa finns också publicerade på föreningens webbsida under brffyren.se/aktuellt/. Prenumerera också gärna på samfällighetens nyhetsbrev, som finns publicerade på jarlasjo.se. Det finns även en privat Facebookgrupp för boende i BRF Fyren, för att snabbt kunna utbyta meddelanden med varandra. Den har haft ca 80 inlägg under året.

Den första onsdagen i varje månad (utom på sommaren) har medlemmar träffats för pubkväll på Pumphuset Cafe och Handelsbod, numera Pumphuset Bistro. Team BRF Fyren vann till och med Pumphusets musikquiz i januari tack vare en bred åldersspridning bland deltagarna.

Städdagen under våren genomfördes med god uppslutning och ansning gjordes av t ex gårdsytor, rabatter och träd. Dessutom trädades däckslinorna på föreningens kajaker om. Dagen avslutades med korvgrillning, kaffe och kaka i strålande solsken och frisk vind. I september fiskades kräftor och i samband med detta organiserades ett uppskattat medlemsmingel på bryggan.

Höststädningen genomfördes i oktober och bl. a rensades hänggrännor, cykelgaraget organiserades och den gemensamma roddbåten togs upp för vintern.

Brita Westelius har varit förrådsansvarig för föreningen under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 472 413	3 003 686	2 758 928	2 637 860
Resultat efter fin. poster	-1 069 586	-1 055 205	-924 559	-1 639 456
Soliditet (%)	87	87	88	89
Yttre fond	2 198 121	1 480 822	656 668	840 000
Taxeringsvärde	137 000 000	137 000 000	137 000 000	100 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	757	658	600	573
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,2	94,8	97,0	93,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 570	3 626	3 289	3 289
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 570	3 626	3 272	3 272
Sparande per kvm totalyta, kr	91	65	70	-71
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	53	44	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	136	131	114	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	79	42	61	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	260	226	219	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	2,58	1,02	0,85
Räntekänslighet (%)	4,72	5,51	5,48	5,74

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Resultatet för 2024 blev -1 070 tusen kronor. Resultatet förklaras huvudsakligen av avskrivning av materiella anläggningstillgångar, som återspeglar fastighetens värdeminskning, på 1 029 tusen kronor samt att föreningen har investerat 446 tusen kronor i underhåll. Summan av avskrivningar och kostnaderna för underhåll överstiger det negativa resultatet med 405 tusen kronor.

Resultatet har också påverkats av ökade räntekostnader under året. Övriga kostnader ligger i nivå med föreningens intäkter. För att förbättra föreningens sparande har avgiften höjts med 10% 1 januari 2024 och med ytterligare 10% 1 juli 2024 samt med 5% från 1 januari 2025. Amortering av föreningens skulder har gjorts under året med 250 tusen kronor för att öka framtida låneutrymme och styrelsen har för avsikt att arbeta för en balanserad budget och ökande av föreningens sparande under kommande året.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	127 063 893	-	-	127 063 893
Fond, yttre underhåll	1 480 822	-	717 299	2 198 121
Balanserat resultat	-8 990 817	-1 055 205	-717 299	-10 763 321
Årets resultat	-1 055 205	1 055 205	-1 069 586	-1 069 586
Eget kapital	118 498 693	0	-1 069 586	117 429 107

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-10 763 321
Årets resultat	-1 069 586
Totalt	-11 832 907
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	1 032 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-446 358
Balanseras i ny räkning	-12 418 549
	-11 832 907

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	3 472 413	3 003 686
Övriga rörelseintäkter	3	-0	91 909
Summa rörelseintäkter		3 472 413	3 095 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 732 756	-2 286 524
Övriga externa kostnader	9	-167 542	-296 743
Personalkostnader	10	-151 114	-153 245
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 028 760	-1 028 760
Summa rörelsekostnader		-4 080 173	-3 765 272
RÖRELSERESULTAT		-607 760	-669 677
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 545	13 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-501 371	-398 630
Summa finansiella poster		-461 826	-385 528
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 069 586	-1 055 205
ÅRETS RESULTAT		-1 069 586	-1 055 205

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	132 209 984	133 238 744
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		132 209 984	133 238 744
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		132 210 484	133 239 244
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 550	6 080
Övriga fordringar	15	844 091	901 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	310 655	313 254
Summa kortfristiga fordringar		1 161 296	1 220 604
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	1 048 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 048 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 734	10 731
Summa kassa och bank		1 734	10 731
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 211 030	2 231 335
SUMMA TILLGÅNGAR		134 421 514	135 470 580

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 063 893	127 063 893
Fond för yttre underhåll		2 198 121	1 480 822
Summa bundet eget kapital		129 262 014	128 544 715
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 763 321	-8 990 817
Årets resultat		-1 069 586	-1 055 205
Summa fritt eget kapital		-11 832 907	-10 046 022
SUMMA EGET KAPITAL		117 429 107	118 498 693
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	0	7 470 536
Övriga långfristiga skulder		1 200	1 200
Summa långfristiga skulder		1 200	7 471 736
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 911 164	8 690 628
Leverantörsskulder		353 895	211 767
Skatteskulder		12 364	0
Övriga kortfristiga skulder		-3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	713 788	597 756
Summa kortfristiga skulder		16 991 207	9 500 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 421 514	135 470 580

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-607 760	-669 677
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 028 760	1 028 760
	421 000	359 083
Erhållen ränta	39 545	13 102
Erlagd ränta	-481 401	-343 451
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-20 856	28 734
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 406	40 074
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	250 461	-192 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten	226 198	-123 478
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 500 000
Amortering av lån	-250 000	0
Depositioner	0	-300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-250 000	1 499 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	-23 802	1 376 222
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 880 547	504 325
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 856 745	1 880 547

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka 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 bredband, kabel-tv, 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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 3,33 %

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	3 282 186	2 841 732
Förråd	85 848	68 035
Kabel-TV/Bredband	91 800	91 800
Övriga intäkter	12 579	2 119
Summa	3 472 413	3 003 686

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	1
Elprisstöd	0	30 738
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	61 170
Summa	-0	91 909

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	60 764	61 938
Städning	65 295	62 688
Besiktning och service	82 554	29 817
Trädgårdsarbete	30 699	4 251
Övrigt	21 875	16 170
Summa	261 187	174 863

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	3 956	5 553
Bostäder VVS	0	900
Dörrar och lås/porttele	34 041	20 327
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 750
VA	0	26 535
Ventilation	28 775	62 295
El	51 577	0
Hissar	77 706	27 114
Tak	4 000	21 625
Fasader	0	4 719
Gård/markytor	1 671	-5 582
Försäkringsärende/vattenskada	0	24 990
Summa	201 726	193 226

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Trapphus/port/entré	0	75 576
Värme	0	60 000
Tak	16 719	0
Fasader	350 389	0
Staket/grind/terrass	79 250	179 125
Summa	446 358	314 701

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	196 872	235 839
Uppvärmning	607 553	582 455
Vatten	352 943	188 281
Sophämtning	54 996	70 635
Summa	1 212 364	1 077 210

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	67 121	57 656
Kabel-TV	48 588	47 154
Bredband	88 635	89 232
Arvode teknisk förvaltning	52 007	50 627
Samfällighet	271 640	200 816
Fastighetsskatt	83 130	81 039
Summa	611 121	526 524

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3 174	103
Övriga förvaltningskostnader	74 951	81 765
Juridiska kostnader	0	125 173
Revisionsarvoden	27 250	29 250
Ekonomisk förvaltning	62 168	60 452
Summa	167 542	296 743

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	110 603
Sociala avgifter	36 514	42 642
Summa	151 114	153 245

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	501 371	397 952
Övriga räntekostnader	0	678
Summa	501 371	398 630

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	146 100 406	146 100 406
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	146 100 406	146 100 406
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 861 662	-11 832 902
Årets avskrivning	-1 028 760	-1 028 760
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 890 422	-12 861 662
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	132 209 984	133 238 744
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 623 000</i>	<i>23 623 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000
Summa	137 000 000	137 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 360	33 360
Utgående anskaffningsvärde	33 360	33 360
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-33 360	-33 360
Utgående avskrivning	-33 360	-33 360
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	500	500
Summa	500	500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 688	1 110
Skattefordringar	35 301	25 606
Övriga fordringar	0	4 738
Nabo Klientmedelskonto	806 560	682 208
Borgo	542	187 608
Summa	844 091	901 270

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 405	174 857
Fastighetsskötsel	15 893	15 161
Försäkringspremier	70 377	67 121
Kabel-TV	12 207	12 147
Bredband	19 986	20 186
Förvaltning	24 787	23 782
Summa	310 655	313 254

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfr.placeringar	1 048 000	1 000 000
Summa	1 048 000	1 000 000

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-01-25	1,09 %	7 470 536	7 470 536
Nordea Hypotek	2025-02-15	3,43 %	8 440 628	8 690 628
Summa			15 911 164	16 161 164
Varav kortfristig del			15 911 164	8 690 628

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 911 164 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	22 367	28 175
Uppvärmning	87 207	89 068
Utgiftsräntor	91 463	71 403
Vatten	26 493	0
Löner	114 287	105 000
Sociala avgifter	36 350	33 432
Förutbetalda avgifter/hyror	317 621	252 678
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
Summa	713 788	597 756

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 090 000	23 090 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifter och hyror kommer att höjas med 5 % från 1 januari 2025 med anledning av ökande löpande kostnader och underhåll. Styrelsen utreder behovet av ytterligare höjningar under året. Ett av de två lånen har bundits på 3 år from 1 januari 2025 efter jämförelse av offerter från fyra låneinstitutet. Räntan är 2,91% fram till 22 januari 2028.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Ann-Sofie Margaretha Rickby
Styrelseledamot

Björn Stefan Silbercrantz
Styrelseledamot

Eva Hedén
Styrelseledamot

Johan Johannes Gauermann
Styrelseledamot

Jonas Svanström
Styrelseledamot

Marie Arnér
Ordförande

Markus Kanto
Styrelseledamot

Pernilla Busch
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Inga Lundberg
Revisor

Kungsbron Borevision
Ola Trané
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 15:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 10:11

DOCUMENT ID:

BkGTCHUAYx

ENVELOPE ID:

Ske-6ArlCke-BkGTCHUAYx

DOCUMENT NAME:

HSB:s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka, 769608-0477 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Johannes Gauermann johan.gauermann@me.com	Signed Authenticated	11.04.2025 10:25 11.04.2025 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.149.144
2. Björn Stefan Silfvercrantz stefan@silfvercrantz.se	Signed Authenticated	11.04.2025 10:32 11.04.2025 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.148.114
3. MARIE ARNÉR marie@arner-consulting.se	Signed Authenticated	11.04.2025 16:19 11.04.2025 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 146.70.242.4
4. PERNILLA BUSCH pernillabusch@yahoo.com	Signed Authenticated	12.04.2025 06:52 12.04.2025 06:51	eID Low	Swedish BankID IP: 109.178.195.22
5. JONAS SVANSTRÖM svjonas@hotmail.com	Signed Authenticated	13.04.2025 20:12 13.04.2025 19:48	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.128.172
6. EVA HEDÉN evaheden14@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 21:00 14.04.2025 20:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.130.85
7. Ann-Sofie Margaretha Rickby annsofie.rickby@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 23:03 14.04.2025 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.72.91
8. Markus Juhani Kanto markuskanto@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 11:25 17.04.2025 11:24	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.18.41
9. INGA LUNDBERG inga.lundberg31@outlook.com	Signed Authenticated	17.04.2025 11:28 17.04.2025 11:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.131.94

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. Ola Mats Erik Trané	 Signed	17.04.2025 15:29	eID	Swedish BankID
ola.trane@kungsbronborevision.se	Authenticated	17.04.2025 15:24	Low	IP: 213.88.193.73

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka, org.nr. 769608-0477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inga Lundberg
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 15:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 10:11

DOCUMENT ID:

rkmTRBIRkx

ENVELOPE ID:

rk-W6RrLC1g-rkmTRBIRkx

DOCUMENT NAME:

Hsb Brf Fyren i Nacka RB 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGA LUNDBERG	 Signed	17.04.2025 11:32	eID	Swedish BankID
inga.lundberg31@outlook.com	Authenticated	17.04.2025 11:31	Low	IP: 83.226.131.94
2. Ola Mats Erik Trané	 Signed	17.04.2025 15:30	eID	Swedish BankID
ola.trane@kungsbronborevision.se	Authenticated	17.04.2025 15:30	Low	IP: 213.88.193.73

* 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