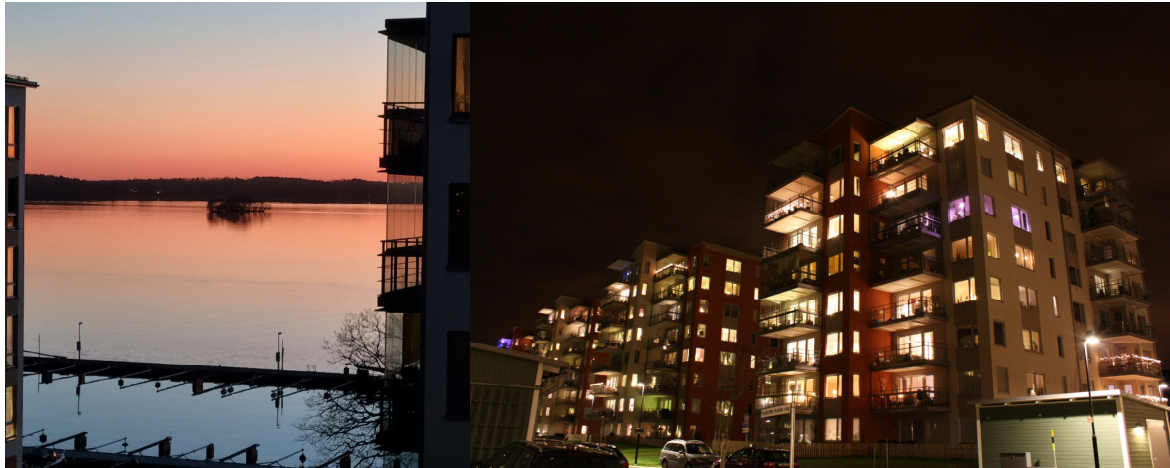




ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Fyren i Bolinder Strand

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fyren i Bolinder Strand med säte i Järfälla org.nr. 769614-6435 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallhäll 1:51	2007-10-01	2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 842
16	p-platser	0
37	garageplatser	0
Totalt 99 objekt		3 842

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 18 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Brf Fyren är del i Kajens Samfällighetsförening, tillsammans med Tärnan, Måsen, Strandtorget, Masten och Lilla Torget. Föreningen förvaltar gemensamma vägar, gångbanor, parkeringar, carports, gästparkeringsplatser, belysning, lektyta, grönområde, portik, föreningslokal, vatten, spillvattenledning och dagvattenledningar. Garage, utgör en egen samfällighet som inte är en förening utan är delägarstyrkt. Delägare är Brf Tärnan, Måsen och Fyren.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Sofie Henriksson Hatmi	Ordförande	2021-06-14	2024-05-28
Fredrik Andersson	Ordförande	2024-05-29	
Fredrik Andersson	Ledamot	2020-08-04	2024-05-28
Sune Fredenberg	Ledamot	2024-05-29	
Sune Fredenberg	Suppleant	2023-06-15	2024-05-28
Irene Margareta Aronsson	Ledamot	2023-06-15	
Marie Deijfen	Ledamot	2023-06-15	
Bertil Håkan Sjödin	Ledamot	2024-05-29	
Anette Strömberg	Suppleant	2024-05-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Irene Aronsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Irene Aronsson, Marie Deijfen, Håkan Sjödin och Fredrik Andersson.

Föreningens revision har utförts av Joakim Häll, revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Martin Sazesh och Fredrik Carlstedt vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2024. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls den 13 september 2024. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 7 % från 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-07.
Fastighetsbesiktning kommer att genomföras under 2025.

Föreningen har utfört stamspolning på samtliga lägenheter under 2024
Golvård och polish har genomförts på alla våningsplan under 2024

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Fasaderna har helt renoverats under JM:s överseende
Garagelängor utomhus har målats om
Installerat laddboxar i garaget

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

Inget utöver vad som finns upptaget i föreningens underhållsplan.

Från och med 2025 kommer föreningen att uppdatera underhållsplanen i samarbete med HSB.

Styrelsen har budgeterat för nytt entré/passersystem och för att eventuellt införa IMD, individuell mätning och debitering för el.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	273	290	314	315	389
Skuldsättning, kr/kvm	9 259	9 458	9 531	9 677	10 126
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 259	9 458	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	186	176	166	174	133
Årsavgifter, kr/kvm	909	846	755	755	755
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	85	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 010	990	849	842	919
Nettoomsättning, tkr	3 879	3 613	3 256	3 231	3 526
Resultat efter finansiella poster, tkr	289	201	301	497	494
Soliditet, %	72	71	71	71	70

Förklaringar till nyckeltalen finns i not 1.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	35 030 000	0	0	35 030 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	52 540 000	0	0	52 540 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	958 624	0	-56 888	901 736
S:a bundet eget kapital, kr	88 528 624	0	-56 888	88 471 736
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 708 131	201 162	56 888	3 966 181
Årets resultat, kr	201 162	-201 162	288 708	288 708
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 909 293	0	345 596	4 254 889
S:a eget kapital, kr	92 437 917	0	288 708	92 726 625

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 192 100 kr samt ianspråktagande skett med 248 988 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutad reservation av underhållsfonden.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 010 981
Årets resultat, kr	288 708
Reservation till underhållsfond, kr	-96 050
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	51 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 254 889

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 254 889

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 879 073	3 612 924
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	191 315
Summa Rörelseintäkter		3 879 073	3 804 239
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 655 089	-1 743 030
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 304	-114 433
Personalkostnader	Not 6	-56 459	-60 652
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-707 277	-714 078
Summa Rörelsekostnader		-2 529 128	-2 632 192
Rörelseresultat		1 349 944	1 172 047
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	22 063	16 915
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 083 299	-987 800
Summa Finansiella poster		-1 061 236	-970 885
Resultat efter finansiella poster		288 708	201 162
Resultat före skatt		288 708	201 162
Årets resultat		288 708	201 162

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	125 756 795	126 464 072
Summa Materiella anläggningstillgångar		125 756 795	126 464 072
Summa Anläggningstillgångar		125 756 795	126 464 072
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 590 126	2 375 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	142 039	140 858
Summa Kortfristiga fordringar		2 732 165	2 516 787
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	679 711	658 773
Summa Kassa och bank		679 711	658 773
Summa Omsättningstillgångar		3 411 876	3 175 560
Summa Tillgångar		129 168 672	129 639 632

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	87 570 000	87 570 000
Fond för yttre underhåll	901 736	958 624
Summa Bundet eget kapital	88 471 736	88 528 624
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 966 181	3 708 131
Årets resultat	288 708	201 162
Summa Fritt eget kapital	4 254 889	3 909 293
Summa Eget kapital	92 726 625	92 437 917

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1326 246 395	9 087 513
Summa Långfristiga skulder	26 246 395	9 087 513
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 327 513	27 251 395
Leverantörsskulder	155 657	93 016
Skatteskulder	178 834	173 728
Övriga kortfristiga skulder	Not 141 339	650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15532 308	595 413
Summa Kortfristiga skulder	10 195 651	28 114 202
Summa Skulder	36 442 046	37 201 715
Summa Eget kapital och skulder	129 168 672	129 639 632



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 349 944	1 172 047
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	707 277	714 078
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	707 277	714 078
Erhållen ränta	22 063	16 915
Erlagd ränta	-1 103 604	-953 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	975 680	950 017
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	15 432	-1 116
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	25 636	49 049
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	41 068	47 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 016 748	997 951
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-765 000	-280 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-765 000	-280 000
Årets kassaflöde	251 748	717 951
Likvida medel vid årets början	3 017 801	2 299 851
Likvida medel vid årets slut	3 269 550	3 017 801

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive anspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 478 248	3 250 656
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	15 555	2 715
	Hyrer garage och parkeringsplatser	371 956	363 101
	Övriga primära intäkter	1 074	14 378
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 866 833	3 630 850
	Avgifts- och hyresbortfall	12 240	-17 926
	<i>Summa</i>	12 240	-17 926
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 879 073	3 612 924

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	1 626
	Övriga sekundära intäkter	0	189 689
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	191 315

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-334 681	-281 124
	Reparationer	-25 868	-68 097
	Planerat underhåll	-51 250	-197 738
	Försäkringsskador	0	-27 825
	El	-52 884	-53 935
	Uppvärmning	-472 704	-478 889
	Vatten	-189 059	-141 930
	Sophämtning	-67 252	-101 655
	Fastighetsförsäkring	-93 916	-84 663
	Kabel-TV och bredband	-152 978	-147 828
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-90 360	-88 474
	Förvaltningsavtalskostnader	-123 449	-70 872
	Övriga driftkostnader	-689	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 655 089	-1 743 030
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-58 322	-30 003
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 178	-24 984
	Administrationskostnader	-572	-22 251
	Extern revision	-23 125	-21 500
	Medlemsavgifter	-5 850	-5 850
	Föreningsverksamhet	-7 056	-7 444
	Övriga förvaltningskostnader	-2 200	-2 400
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-110 304	-114 433
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-46 000	-46 000
	Sociala avgifter	-10 459	-14 652
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-56 459	-60 652
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 124	1 024
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	20 939	15 891
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	22 063	16 915

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 079 204	-986 816
	Övriga räntekostnader	-4 095	-984
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 083 299	-987 800
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 020 000	82 020 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	52 200 000	52 200 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	134 220 000	134 220 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 755 928	-7 041 850
	Årets avskrivningar	-707 277	-714 078
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 463 205	-7 755 928
	<i>Utgående redovisat värde</i>	125 756 795	126 464 072
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	69 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 538 000	1 538 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 600 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	91 138 000	91 138 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 700 000	46 700 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	46 700 000	46 700 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 589 838	2 359 029
	Övriga fordringar	288	16 901
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 590 126	2 375 930
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 039	140 858
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	142 039	140 858

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

Kassa och bank

SBAB

679 711

658 773

Summa Kassa och bank

679 711

658 773

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,45%	2027-09-24	7 853 281	60 000
Swedbank	3,59%	2026-05-25	11 213 344	100 000
Swedbank	0,73%	2025-10-24	9 087 513	120 000
Swedbank	3,41%	2027-05-25	7 419 770	80 000
			35 573 908	360 000

Långfristig del

26 246 395

Nästa års amortering av långfristig skuld

240 000

Lån som ska konverteras inom ett år

9 087 513

Kortfristig del

9 327 513

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

360 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 440 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,57%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder

1 339

650

Summa Övriga skulder

1 339

650

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

301 614

325 591

Upplupna räntekostnader

114 649

134 954

Övriga upplupna kostnader

116 045

134 868

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

532 308

595 413

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Fyren i Bolinder Strand, org.nr. 769614-6435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fyren i Bolinder Strand för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Fyren i Bolinder Strand för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Fyren i Bolinder Strand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 10:42:33



BERTIL HÅKAN SJÖDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 11:52:49



MARIE DEIJFEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 10:33:41



SUNE FREDENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 15:17:53



IRENE MARGARETA ARONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 12:58:37



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 07:20:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Fyren i Bolinder Strand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 07:19:54



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.