



ÅRSREDOVISNING 2025

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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2024-10-07.

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. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 842
16	p-platser	0
21	garageplatser	315
16	carportar	0
Totalt 99 objekt		4 157

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Kallhäll GA:18	G:A	717917-7998	51 / 266	Vägar
Järfälla Kallhäll GA:22	G:A	717917-7998	46 / 236	Vatten-och spillvattenledning
Järfälla Kallhäll GA:21	G:A	717917-7998	16 / 56	Parkeringsplatser med carports och motorvärmarruttag med tillhörande elledningar
Järfälla Kallhäll GA:20	G:A	717917-7998	16 / 129	Markparkering med motorvärmarruttag med tillhörande elledningar
Järfälla Kallhäll GA:19	G:A	717917-7998	46 / 267	Gångbanor, Gästparkeringsplatser, Belysning, Lekyta, Portik, Föreningslokal inkl. Ventilation, Grönområde
Järfälla Kallhäll GA:24	G:A	717917-7998	1 / 6	Dagvattenledningar med tillbehör
Järfälla Kallhäll GA:23	G:A		21 / 65	Underjordiskt garage, Belysning, Garageport, Personentré, Ventilation, Golvbrunnar
Järfälla Kallhäll S:5	Samfällighet		1	Vägar, Parkeringsplatser, Grönytor

Totalt 8 objekt

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, lekyta, grönområde, portik, föreningslokal, vatten, spillvattenledning och dagvattenledningar. Garage, utgör en egen samfällighet som inte är en förening utan är delägarstyrt. Delägare är Brf Tärnan, Måsen och Fyren.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Andersson	Ordförande	2024-06-10	
Sune Fredenberg	Ledamot	2024-06-10	
Irene Margareta Aronsson	Ledamot	2023-06-15	2025-06-02
Marie Deijfen	Ledamot	2023-06-15	
Bertil Håkan Sjödin	Ledamot	2024-06-10	
Martin Sazesh	Ledamot	2025-06-02	
Anette Strömberg	Suppleant	2024-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Andersson, Marie Deijfen, Sune Fredenberg, Håkan Sjödin och Anette Strömberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

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

Valberedning har varit Martin Östlund och Carl Lindahl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar samt 1 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Årsavgiften ska höjas med 3 % från 2026-01-01.

Föreningen har en aktuell 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 2025-02-25.

Föreningen har utfört fastighetsbesiktning och uppdaterat underhållsplanen 2025

Föreningen har installerat 3st laddboxar i garaget under 2025

Samfälligheten har installerat laddboxar på utomhusplatserna under 2025

Föreningen har installerat och implementerat IMD - Gemensam EL under 2025

Förrådshuset har målats om

Hissarna har uppgraderats till 4G-nätverk

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Fasaderna har helt renoverats i JM:s regi

Garagelängor utomhus har målats om

Installerat laddboxar i garaget

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

Utöver vad som finns upptaget i föreningens uppdaterade underhållsplan har styrelsen budgeterat för nytt entré/passersystem och för att eventuellt införa IMD, individuell mätning och debitering av vattenförbrukning.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	196	273	290	314	315
Skuldsättning, kr/kvm	8 471	9 259	9 458	9 531	9 677
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 166	9 259	9 458	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	11	13	13
Energikostnad, kr/kvm	198	186	176	166	174
Årsavgifter, kr/kvm	905	909	846	755	755
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	930	1 010	990	849	842
Nettoomsättning, tkr	3 863	3 879	3 613	3 256	3 231
Resultat efter finansiella poster, tkr	-78	289	201	301	497
Soliditet, %	72	72	71	71	71

Definitioner av de nyckeltal presenteras i not 1

*Garageyta ingår i total yta fr.o.m. 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 655 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 196 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 3 %.

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
Upplåtelseavgifter, kr	52 540 000	0	0	52 540 000
Underhållsfond, kr	901 736	0	-86 708	815 028
S:a bundet eget kapital, kr	88 471 736	0	-86 708	88 385 028
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 966 181	288 708	86 708	4 341 597
Årets resultat, kr	288 708	-288 708	-77 582	-77 582
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 254 889	0	9 126	4 264 015
S:a eget kapital, kr	92 726 625	0	-77 582	92 649 043

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 96 050 kr samt ianspråktagande skett med 182 758 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 254 889
Årets resultat, kr	-77 582
Reservation till underhållsfond, kr	-96 050
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	182 758
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 264 015

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 264 015
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 863 422	3 879 073
Summa Rörelseintäkter		3 863 422	3 879 073
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 109 367	-1 655 089
Övriga externa kostnader	Not 4	-128 493	-110 304
Personalkostnader	Not 5	-59 093	-56 459
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-711 447	-707 277
Summa Rörelsekostnader		-3 008 400	-2 529 128
Rörelseresultat		855 022	1 349 944
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	12 365	22 063
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-944 969	-1 083 299
Summa Finansiella poster		-932 604	-1 061 236
Resultat efter finansiella poster		-77 582	288 708
Resultat före skatt		-77 582	288 708
Årets resultat		-77 582	288 708

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	125 295 557	125 756 795
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		125 295 557	125 756 795
Summa Anläggningstillgångar		125 295 557	125 756 795

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 124	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 633 164	2 590 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	153 782	142 039
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 788 070	2 732 165

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	679 711	679 711
<i>Summa Kassa och bank</i>		679 711	679 711
Summa Omsättningstillgångar		3 467 782	3 411 876

Summa Tillgångar		128 763 339	129 168 672
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	87 570 000	87 570 000
Fond för yttre underhåll	815 028	901 736
Summa Bundet eget kapital	88 385 028	88 471 736

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 341 597	3 966 181
Årets resultat	-77 582	288 708
Summa Fritt eget kapital	4 264 015	4 254 889

Summa Eget kapital

92 649 043 **92 726 625**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	23 840 564	26 246 395
Summa Långfristiga skulder		23 840 564	26 246 395

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 373 344	9 327 513
Leverantörsskulder		177 294	155 657
Skatteskulder		89 484	178 834
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	1 339	1 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	632 271	532 308
Summa Kortfristiga skulder		12 273 732	10 195 651

Summa Skulder

36 114 296 **36 442 046**

Summa Eget kapital och skulder

128 763 339 **129 168 672**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	855 022	1 349 944
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	711 447	707 277
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	711 447	707 277
Erhållen ränta	1 312	22 063
Erlagd ränta	-913 001	-1 103 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	654 780	975 680
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-40 927	15 432
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	281	25 636
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-40 645	41 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten	614 135	1 016 748
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	250 209	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	250 209	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-360 000	-765 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 000	-765 000
Årets kassaflöde	504 344	251 748
Likvida medel vid årets början	3 269 550	3 017 801
Likvida medel vid årets slut	3 273 475	3 269 550

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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.

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 478 248	3 478 248
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	19	15 555
	Hyror garage och parkeringsplatser	361 831	371 956
	Hyror förbrukningsbaserad	13 314	0
	Hyror övrigt	4 371	0
	Övriga primära intäkter	9 407	1 074
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 867 190	3 866 833
	Avgifts- och hyresbortfall	-3 768	12 240
	<i>Summa</i>	-3 768	12 240
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 863 422	3 879 073

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-572 043	-458 130
	Reparationer	-138 181	-25 868
	Planerat underhåll	-182 788	-51 250
	El	-134 968	-52 884
	Uppvärmning	-473 637	-472 704
	Vatten	-212 837	-189 059
	Sophämtning	-76 177	-67 252
	Fastighetsförsäkring	-98 416	-93 916
	Kabel-TV och bredband	-137 037	-152 978
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-83 284	-90 360
	Övriga driftkostnader	0	-689
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 109 367	-1 655 089
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-64 165	-58 322
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 689	-13 178
	Administrationskostnader	-14 333	-573
	Extern revision	-25 000	-23 125
	Medlemsavgifter	-5 850	-5 850
	Föreningsverksamhet	-3 969	-7 057
	Övriga förvaltningskostnader	-3 488	-2 200
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-128 493	-110 304
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-49 000	-46 000
	Sociala avgifter	-10 093	-10 459
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-59 093	-56 459

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 235	1 124
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	11 130	20 939
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	12 365	22 063
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-940 590	-1 079 204
	Övriga räntekostnader	-4 379	-4 095
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-944 969	-1 083 299
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 020 000	82 020 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	52 200 000	52 200 000
	Årets investeringar	250 209	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	134 470 209	134 220 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 463 205	-7 755 928
	Årets avskrivningar	-711 447	-707 277
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 174 652	-8 463 205
	<i>Utgående redovisat värde</i>	125 295 557	125 756 795
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	398 000	1 538 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 800 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	88 198 000	91 138 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</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 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	2 593 764	2 589 838		
	Övriga fordringar	39 400	288		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 633 164	2 590 126		
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	11 053	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 729	142 039		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	153 782	142 039		
Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	SBAB	679 711	679 711		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	679 711	679 711		
Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	3,41%	2027-05-25	7 339 770	80 000
	Swedbank	2,59%	2028-10-25	8 967 513	120 000
	Swedbank	3,59%	2026-05-25	11 113 344	100 000
	Swedbank	2,45%	2027-09-24	7 793 281	60 000
				35 213 908	360 000
	Långfristig del			23 840 564	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			260 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			11 113 344	
	Kortfristig del			11 373 344	
	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			3,05%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Övriga kortfristiga skulder	1 339	1 339
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 339	1 339
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	347 022	301 614
	Upplupna räntekostnader	146 617	114 649
	Övriga upplupna kostnader	138 632	116 045
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	632 271	532 308

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-02-18

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 Bostadsrättsföreningen Fyren i Bolinder Strand
Org.nr 769614-6435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyren i Bolinder Strand för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Fyren i Bolinder Strands finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE 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 för LCE 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.

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 Bostadsrättsföreningen Fyren i Bolinder Strand för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-02-19 kl. 14:25:26



Bertil Håkan Sjödin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 21:33:50



Martin Sazesh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 18:10:06



Marie Deijfen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 19:47:13



Sune Fredenberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 11:07:17



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 09:01:26



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-03-10 kl. 09:00:48



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.