



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Fyren i Kalmar





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fyren i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 769637-7212 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2019 och det nybyggda huset stod klart för inflyttning i maj 2022. Föreningens stadgar ändrades under 2023 och registrerades senast hos Bolagsverket 2023-10-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kalmar Tampen 2		2022

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten Tampen 2 i Kalmar kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Parkeringsområdet som omger huset ingår i en gemensamhetsanläggning (Kalmar Tampen GA:1) som förvaltas av Tampens samfällighetsförening där Brf Fyren ingår som en av tre medlemmar med andelstal 52/106.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4231

Totalt 48 objekt **4231**

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 29 st 3 rok, 3 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningens medlemmar disponerar 50 parkeringsplatser inom gemensamhetsanläggningen.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulf Ericsson	Ordförande	2023-01-01	
Hans Mazetti	Sekreterare	2023-01-01	
Christine Rose-Jonsson	Ledamot	2023-01-01	2023-12-12
Otto Runmark	Ledamot	2023-01-01	
Arian Haessi	Ledamot	2023-01-01	
Alexander Gummesson	Suppleant	2023-04-02	

Otto Runmark är även Brf Fyrens representant i samfällighetsföreningens styrelse.

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma den 2 april 2024 är samtliga ledamöter och suppleant då mandattiden för samtliga varit 1 år.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen samt Ulf Ericsson och Hans Mazetti, två i förening. Revisor har varit Kenneth Olausson, godkänd revisor från LR Revision, vald av föreningen. Valberedning har varit Per Skärner (ordförande) och Anders Jacobsson, valda vid föreningsstämman.

Arvodet

Arvode till styrelsen har uppgått till 67 139 kr motsvarande ett prisbasbelopp för 2023 + sociala avgifter. Styrelsen har därutöver enligt föreningsstämmans beslut rätt att disponera högst 6 000 kr för måltidskostnader. Arvode till revisor har uppgått till 15 425 kr inkl moms.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-02. På stämman deltog 48 medlemmar varav 32 röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-10 med 38 närvarande medlemmar.

2023 års motioner

Vid ordinarie föreningsstämma 2023 behandlades en (1) motion från föreningens medlemmar samt två (2) styrelsemotioner.

Samtliga motioner bifölls av stämman. Motionerna har under året behandlats på följande sätt:

- Medlemsmotion nr 1 om genomförande av förnyad stegljudsmätning. Mätningen har genomförts och utfallet visade sig ligga inom gällande gränsvärden.
- Styrelsemotion om beslut om inglasning av balkonger. Projektering och upphandling har genomförts i enlighet med beslutet och bygglov har beviljats. Styrelsen avvaktar med att begära startbesked till dess pågående särskilda besiktning av balkongerna har avslutats.
- Styrelsemotion om ändring av föreningens stadgar – beslut 1. Ärendet hänsköts för beslut 2 till extra föreningsstämma.

Vid extra föreningsstämma 2023-09-10 behandlades tre styrelsemotioner vilka bifölls av stämman. De har under året behandlats på följande sätt:

- Styrelsemotion om ändring av föreningens stadgar – beslut 2. Nya fastställda stadgar har trätt i kraft 2023-10-06 då de registrerades hos Bolagsverket.
- Styrelsemotion om införande av ett gemensamt elabonnemang för fastigheten samt installation av individuell mätning och uppföljning av el (IMD EI). Beslutet har verkställts 2023-12-19.
- Styrelsemotion om rutiner för ommålning och tapetsering av gemensamma utrymmen. Rutinerna fastställdes och har tillämpats vid ett tillfälle under året (plan 9).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

I november 2022 beslutades att årsavgifterna skulle höjas med 20 % vid årsskiftet 2022/2023. Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under verksamhetsåret 2023.

Underhållsplan

Inga planlagda underhållsåtgärder har genomförts under 2023 då huset är en nyproduktion med garantitider som inte har löpt ut. Löpande underhåll har genomförts i form av kontroll/test av brandlarm, underhållsservice av hissar, lagstadgad kontroll av hissar samt garantiservice av ventilationsanläggning. Beredning av en långsiktig underhållsplan pågår.

Styrelsen har begärt en särskild besiktning av balkongerna enligt ABT 06 baserat på kommande belastning till följd av inglasning. Besiktningen beräknas vara avslutad under februari 2024.

För att öka brandsäkerheten har totalt 17 brandsläckare monterats på samtliga våningsplan i båda trapphusen samt i förrådsutrymmen på plan 0 och plan 1.

Trivselåtgärder

Styrelsen har utarbetat och fastställt trivselregler vilka har spridits till samtliga medlemmar. Föreningens trivselgrupp har arbetat med planteringar vid entréerna samt anordnat en höstfixardag där bl a cykelrum, miljörum och maskinrum städades ur. Trivselgruppen har även anordnat "hissrally", afterworkträff och glöggträff för att boende i Fyren ska lära känna varandra bättre.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Införande av ett gemensamt elabonnemang (IMD EI) för att reducera medlemmarnas elkostnader.

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

Under 2024 planerar styrelsen att investera i laddinfrastruktur och laddpunkter vid de parkeringsplatser som disponeras av föreningens medlemmar. Åtgärden finansieras via statligt bidrag och ett hyresbelopp för medlemmar som anmält behov/intresse för laddbox. Planering pågår även för införande av individuell mätning och uppföljning av tappvarmvatten i respektive lägenhet vilket förväntas reducera såväl kostnaderna för vattenförbrukning som fjärrvärme.

Om det skapas ekonomiskt utrymme under de kommande fem åren planerar styrelsen för investering i en solcellsanläggning som på årsbasis kan generera ca. 50.000 kWh till såväl fastigheten, lägenheterna som laddboxar på parkeringsplatsen. Här igenom kan såväl föreningens kostnader för fastighetsel som medlemmarnas direkta kostnader för lägenhetsel och laddstolpsel reduceras ytterligare.

Årtal	Ändamål
2024	Planerad åtgärd - investering i laddinfrastruktur och laddpunkter med elförsörjning från föreningens elcentral.
2024	Planerad åtgärd - införande av individuell mätning och uppföljning av tappvarmvatten för att reducera föreningens energikostnader.
2026-2028	Planerad åtgärd - investering i solcellsanläggning för att reducera föreningens och medlemmarnas elkostnader.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

Två lägenheter har varit upplåtna i andra hand.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022*
Sparande, kr/kvm	15	70
Skuldsättning, kr/kvm	11 849	11 950
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 849	11 950
Räntekänslighet, %	15	18
Energikostnad, kr/kvm	132	71
Årsavgifter, kr/kvm	774	645
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	783	364
Nettoomsättning, tkr	3 283	1 540
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 953	-880
Soliditet, %	80	80

*Eftersom inflyttning i föreningen hus skedde i maj 2022 är inte alla nyckeltal jämförbara med 2023.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. I årsavgiften ingår värme, vatten, fastighetsel samt från och med 2024 abonnemangskostnad för lägenhetsel (IMD).

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.

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	212 516 638	0	0	212 516 638
Underhållsfond, kr	190 395	0	190 395	380 790
S:a bundet eget kapital, kr	212 707 033	0	190 395	212 897 428
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-190 395	-879 819	-190 395	-1 260 609
Årets resultat, kr	-879 819	879 819	-1 952 754	-1 952 754
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 070 214	0	-2 143 149	-3 213 363
S:a eget kapital, kr	211 636 819	0	-1 952 754	209 684 065

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 190 395 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt negativt resultat som till största delen beror på höga avskrivningskostnader som inte påverkar likviditeten. Kassaflödesanalysen för den löpande verksamheten visar - trots ökade räntekostnader - på ett positivt kassaflöde under 2023. Föreningens omsättningstillgångar har minskat något men bedöms ändå som tillfredsställande för att utgöra erforderlig buffert inför år 2024. Med ledning av 2023 års bokslut ser styrelsen inget behov av att i närtid fatta beslut om höjning av årsavgifterna. Utvecklingen inför 2024 och 2025 är svårbedömd främst p g a osäkerhet kring takten av prognostiserade räntesänkningar men även till följd av fortsatta kostnadsökningar för bl a vatten och fjärrvärme. Det långsiktiga arbetet med amortering på våra lån fortskrider med minskad skuldsättning som följd. Amorteringsnivån har kunnat upprätthållas trots det stigande ränteläget under 2023.

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	-1 070 214
Årets resultat, kr	-1 952 754
Reservation till underhållsfond, kr	-190 395
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 213 363

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 213 363

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 287 128	1 538 581
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 888	1 053
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 311 016	1 539 634
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 054 256	-485 746
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 943	-14 726
Personalkostnader	Not 6	-67 140	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 015 025	-1 176 834
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 293 364	-1 677 306
RÖRELSERESULTAT		17 652	-137 672
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 029	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 986 435	-742 147
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 970 406	-742 147
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 952 754	-879 819
ÅRETS RESULTAT		-1 952 754	-879 819

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	259 022 875	261 139 900
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>259 022 875</u>	<u>261 139 900</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>259 022 875</u>	<u>261 139 900</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	547 277	580 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	39 118	15 472
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>586 395</u>	<u>595 651</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	800 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>800 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	Not 12	94 796	1 020 254
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>94 796</u>	<u>1 020 254</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 481 191</u>	<u>1 615 905</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>260 504 066</u>	<u>262 755 805</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	212 516 638	212 516 638
Fond för yttre underhåll	380 790	190 395
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>212 897 428</u>	<u>212 707 033</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 260 609	-190 395
Årets resultat	-1 952 754	-879 819
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-3 213 363</u>	<u>-1 070 214</u>
Summa eget kapital	<u>209 684 065</u>	<u>211 636 819</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 24 323 500	24 748 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>24 323 500</u>	<u>24 748 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	25 811 000	25 811 000
Leverantörsskulder	72 579	113 095
Skatteskulder	124 000	108 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 488 922	338 391
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>26 496 501</u>	<u>26 370 486</u>
Summa skulder	<u>50 820 001</u>	<u>51 118 986</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>260 504 066</u>	<u>262 755 805</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	17 652	-137 672
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 015 025	1 176 834
Övriga poster	0	0
	<u>2 032 677</u>	<u>1 039 162</u>
Erhållen ränta	859	0
Erlagd ränta	-1 971 661	-742 147
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-280	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>61 595</u>	<u>297 015</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	321 844	-595 651
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	111 521	-24 596 826
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>494 960</u>	<u>-24 895 462</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	102 000	-202 459 297
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>102 000</u>	<u>-202 459 297</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-425 000	11 058 375
Inbetalda insatser	0	212 516 638
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-425 000</u>	<u>223 575 013</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	171 960	-3 779 746
Likvida medel vid årets början	1 020 254	4 800 000
Likvida medel vid årets slut	<u>1 192 214</u>	<u>1 020 254</u>
	171 960	-3 779 746

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 100 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar har gjorts enligt föreningens ekonomiska plan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	3 274 695	1 538 581
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 259	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 464	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 710	0
	3 287 128	1 538 581
* I årsavgiften ingår värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	23 888	0
Övriga rörelseintäkter	0	1 053
	23 888	1 053
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-29 627	0
El	-185 207	-141 374
Uppvärmning	-194 956	-119 700
Vatten	-180 182	-37 970
Renhållning	-103 113	-71 884
Serviceavtal	-4 688	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-41 042	-24 962
Förvaltningskostnader	-103 492	-58 913
Försäkringar	-51 468	-30 943
Fastighetsskatt	-124 000	0
Övriga driftskostnader	-36 483	0
	-1 054 256	-485 746
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 425	0
Övriga förvaltningskostnader	-60 736	-2 326
Kostnader andrahandsupplåtelse	-526	0
Kostnader överlåtelse och panter	-8 012	0
Föreningsverksamhet	-3 309	-539
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 792	-1 521
Konsulter	-44 000	0
Förbrukningsinventarier	-3 990	-3 780
Förbrukningsmaterial	0	-1 871
Stämma och styrelse	-18 153	0
Övriga externa tjänster	0	-4 689
	-156 943	-14 726
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-52 500	0
Sociala avgifter	-14 640	0
	-67 140	0
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 015 025	-1 176 834
	-2 015 025	-1 176 834

	2023-12-31	2022-12-31
Not 8 BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	201 751 509	0
Korrigerig anskaffningsvärde byggnader	-249 000	0
Årets investering byggnader	147 000	201 751 509
Ingående anskaffningsvärde mark	60 565 225	59 857 437
Årets investering mark	0	707 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 214 734	262 316 734
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-1 176 834	0
Årets avskrivningar byggnader	-2 015 025	-1 176 834
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 191 859	-1 176 834
Utgående redovisat värde	259 022 875	261 139 900
Redovisade värden byggnader	198 457 650	200 574 675
Redovisade värden mark	60 565 225	60 565 225

Fastighetsbeteckning: Tampen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2022	103 000 000	31 000 000	134 000 000	31 000 000
		103 000 000	31 000 000	134 000 000	31 000 000

Föregående år var fastigheten taxerad som tomtmark/bostäder under uppförande.

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	50 772 000	50 772 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	50 772 000	50 772 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	297 418	0
Skattekonto	124 859	0
Övriga fordringar	125 000	580 179
	547 277	580 179

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	17 998	15 472
Upplupna ränteintäkter	15 170	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 950	0
	39 118	15 472

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 12 mån	2,05%	2024-02-01	800 000	0
			800 000	0

Not 12 KASSA OCH BANK

Handelsbanken		94 796	1 020 254
		94 796	1 020 254

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	3,67%	2025-06-18	24 748 500	425 000
Nordea Hypotek AB	4,47%	2024-03-29	25 386 000	0
			50 134 500	425 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **24 323 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 425 000

Lån som ska konverteras inom ett år 25 386 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **25 811 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,07%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 700 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 48 009 500

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	47 418	94 332
Upplupna räntekostnader	14 494	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	276 918	244 059
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150 092	0
	488 922	338 391

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Arian Haessi

Hans Mazetti

Otto Runmark

Ulf Ericsson

Alexander Gummesson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Olausson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fyren i Kalmar

Org.nr 769637-7212

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyren i Kalmar för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Fyren i Kalmars finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Fyren i Kalmar 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 upplyser, när så är lämpligt, 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. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fyren i Kalmar för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Bostadsrättsföreningen Fyren i Kalmar 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Kalmar den 19 mars 2024

Kenneth Olausson
Godkänd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Fyren i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF ERICSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 20:55:11



HANS MAZETTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 11:30:54



OTTO RUNMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 12:29:29



ARIAN HARESSI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 06:47:07



ALEXANDER GUMMESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 14:17:37



KENNETH OLAUSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 09:03:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Fyren i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENNETH OLAUSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 09:05:07



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.