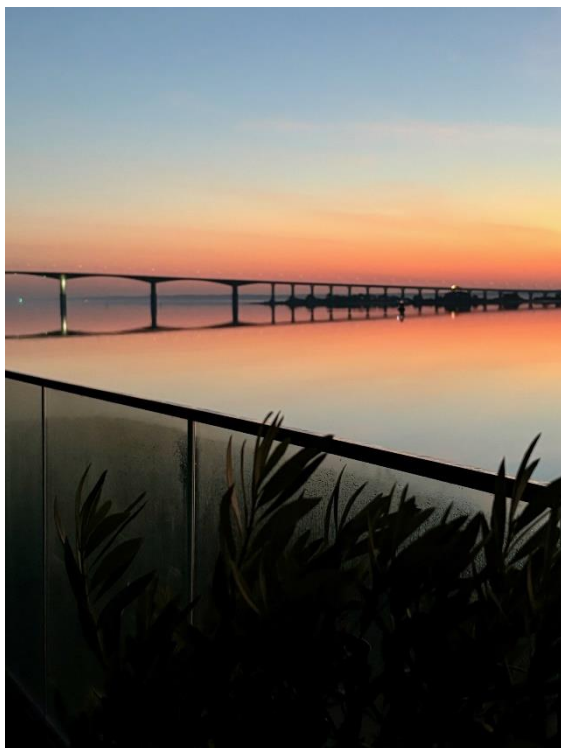
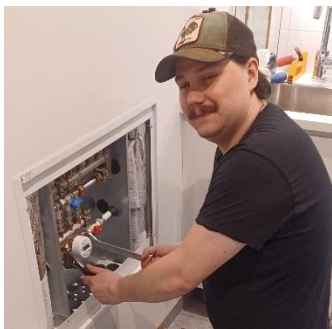




ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är registrerad för redovisning av moms såvitt avser försäljning av el och varmvatten till medlemmarna via individuell mätning och debitering (IMD). Föreningen och styrelsen har sitt säte i Kalmar. Föreningen registrerades 2019 och det nybyggda huset stod klart för inflyttning i maj 2022. Nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kalmar Tampen 2		2022

Totalt 1 objekt

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kalmar Tampen 2. Parkeringsområdet på västra sidan om huset ingår i en gemensamhetsanläggning (Kalmar Tampen GA:1) som förvaltas av Tampens samfällighetsförening. Brf Fyren ingår i föreningen som en av tre medlemmar med andelstal 52/106.

I fastigheten Tampen 2 finns 47 (48) bostadslägenheter vilka samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala bostadsarean uppgår till 4 236 (4 231) kvadratmeter och bruttoarean till 6 089 kvadratmeter. Taxeringsvärdet uppgår till 134 000 000 kr varav byggnad 103 000 000 kr. Föreningens medlemmar disponerar 50 parkeringsplatser inom gemensamhetsanläggningen. Av dessa är 35 platser försedda med egna laddboxar medan övriga är förberedda för sådan installation.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättshavarna medan kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t o m 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 236
Totalt 47 objekt		4 236

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 27 st 3 rok, 3 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulf Ericsson	Ordförande		
Irené Öberg	Ledamot	2024-04-16	2024-12-09
Irené Öberg	Ledamot	2025-04-08	
Hans Mazetti	Ledamot		
Christine Jonsson	Ledamot		2024-02-08
Alexander Gummesson	Ledamot		
Arian Haressi	Ledamot		2024-04-16
Otto Runmark	Ledamot		2025-04-08
Jesper Österbo	Ledamot	2024-12-09	
Jesper Österbo	Suppleant	2024-04-16	2024-12-09
Lars Svensson	Suppleant	2024-04-16	
Ann-Sofie Palmqvist	Suppleant	2025-04-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ulf Ericsson och Hans Mazetti samt suppleanten Lars Svensson.

Firman tecknas två i förening av Ulf Ericsson och Hans Mazetti.

Revisorer har varit Kenneth Olausson vald av föreningen.

Valberedning har varit Per Skårner (sammankallande) och Anders Jacobsson, valda vid föreningsstämman.

Styrelsearbetet

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten. Styrelsearbetet har dels varit fokuserat på ekonomi och genomförande av föreningsstämmans beslut, dels på uppföljning av att totalentreprenörens arbete med att förstärka fastighetens balkonger så att föreningen kan påbörja inglasning av balkonger enligt beviljat bygglov.

Under 2024 har styrelsen även arbetat med upphandling, installation och driftsättning av föreningens laddboxanläggning där medlemmar som visat intresse har kunnat teckna nyttjanderättsavtal för att få tillgång till en egen laddbox på sin parkeringsplats. Anläggningen driftsattes 24-06-01.

Under året har det genomförts tre informationsmöten för medlemmarna varav ett i samband med ordinarie föreningsstämma. Skriftliga informationsbrev har skickats ut vid behov och efter genomförda styrelsemöten.

Arvoden

Arvode till styrelsen ska enligt föreningsstämmans beslut uppgå till ett prisbasbelopp för 2024, dvs. totalt 57 300 kr + sociala avgifter. Styrelsearvoden kommer att utbetalas i mars månad 2025. Styrelsen har därutöver enligt föreningsstämmans beslut disponerat 6 000 kr för måltidskostnader. Arvode till revisor har uppgått till 14 000 kr inkl. moms.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-07 med 47 närvarande medlemmar. Vid föreningsstämman behandlades tre styrelsemotioner vilka samtliga bifölls av stämman.

Motionerna har under året behandlats på följande sätt:

- Styrelsemotion nr 1 om införande av individuell mätning och debitering av tappvarmvatten verkställdes under juni månad då insamlingsenheter och varmvattenmätare installerades i samtliga lägenheter. Systemet driftsattes 24-07-01.
- Styrelsemotion nr 2 om kollektiv anslutning av fastighetsnät mot Telia för tillhandahållande av tjänster för bredband, TV och fast telefoni. Beslutet verkställdes 24-10-22.
- Styrelsemotion nr 3 beslut om bostadsrätterna för två lägenheter skulle upphöra som ett led i sammanslagning av två lägenheter till en. Efter föreningsstämmans beslut har styrelsen fr o m 24-06-01 upplåtit en ny sammanslagen lägenhet med beteckningen 1404B. Styrelsen har även sålt köksinredningen i tidigare lgh 1405B. Antalet lägenheter i fastigheten uppgår efter sammanslagningen till 47.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter baserat på andelstal har varit oförändrade under verksamhetsåret 2024. Den 1 juli infördes individuell mätning och debitering av rörliga kostnader för tappvarmvatten. Den 1 november infördes kollektiv anslutning för internet (500/500) och TV via Telia mot en avgift på 205 kr/månad.

Underhållsplan

Inga större planlagda underhållsåtgärder har genomförts under 2024 då huset är en nyproduktion med garantitider som ännu inte har löpt ut. Nuvarande underhållsplan innefattar löpande underhåll i form av mindre reparationer, kontroll/test av brandlarm, underhållsservice av hissar, lagstadgad kontroll av hissar samt service av ventilationsanläggning. Beredning pågår för framtagande av en långsiktig underhållsplan.

Beslut har fattats att genomföra en särskild besiktning av lägenheterna och de gemensamma utrymmena för att följa upp och åtgärda eventuella garantifel. En slutlig garantibesiktning av lägenheter och gemensamma utrymmen kommer att genomföras våren 2027.

Trivselåtgärder

Föreningens trivselgrupp har arbetat med löpande utbyte av planteringar vid entréerna samt aktiviteter i form av "hissrally" och glöggträff för att boende i Fyren ska uppleva ökad trivsel och gemenskap. Trivselgruppen ansvarar även för föreningens bibliotek och tar tillvara insamlade plastflaskor och burkar för pantning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Införande av ett gemensamt elabonnemang och individuell mätning och debitering av el (IMD EI) för att reducera medlemmarnas elkostnader.
2024	Införande av individuell mätning och debitering av rörliga kostnader för tappvarmvatten (IMD varmvatten) för att spara på vatten och energi.
2024	Installation av infrastruktur och 35 individuella laddboxar på medlemmarnas parkeringsplatser. Frivillig anslutning av laddbox via nyttjanderättsavtal. Föreningen säljer laddboxer via individuell mätning och debitering (IMD)

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

Årtal	Åtgärd
2025	Föreningens totalentreprenör ska enligt besiktningsprotokoll genomföra förstärkningar av balkongerna inför inglasning av balkonger enligt beviljat bygglov.
2026-2028	Planerad åtgärd - investering i solcellsanläggning för att reducera föreningens och medlemmarnas elkostnader.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022*
Sparande, kr/kvm	79	15	70
Skuldsättning, kr/kvm	11 735	11 849	11 950
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 735	11 849	11 950
Räntekänslighet, %	15	15	18
Energikostnad, kr/kvm	165	132	71
Årsavgifter, kr/kvm	804	774	645
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	838	783	364
Nettoomsättning, tkr	3 478	3 287	1 540
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 707	-1 953	-880
Soliditet, %	81	80	80

*Eftersom inflyttning i föreningens hus skedde i maj 2022 är inte alla nyckeltal jämförbara.

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, el, bredband och tv. El och varmvatten debiteras efter förbrukning. Bredband och tv debiteras med ett fast belopp per lägenhet.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Det negativa bokförda utfallet av årets resultat beror främst på höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde visar ett underskott om totalt – 747 833 kr som bl a förklaras med att gjorda investeringar i fastigheten om 232 228 kr har finansierats via sparade medel. Föreningen har vidare en fordran på Naturvårdsverket för ett statligt bidrag för laddboxanläggningen om 383 148 kr som ännu inte har betalats ut p g a lång handläggningstid. Det negativa kassaflödet har även påverkats av en minskning av de kortfristiga skulderna exkl. skulder till kreditinstitut. Kassaflödet för den löpande verksamheten är negativt och uppgår till – 215 605 kr.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 79 kr/m².

Styrelsens samlade bild av föreningens ekonomi visar trots årets redovisade förlust en i jämförelse med föregående år odramatisk förändring. Förlusten kan i huvudsak hänföras till avskrivningar på fastigheten.

De ekonomiska förutsättningarna för år 2025 bedöms som gynnsamma med bl a väsentligt minskade räntekostnader på årsbasis. Föreningens två lån, varav ett med bunden ränta, kommer att omplaceras i juni 2025. Styrelsen anser därför att årets bokförda förlust inte förväntas påverka föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen har inte heller för avsikt att höja andelsbaserad årsavgift för lägenheterna under 2025.

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	125 000	212 641 638
Underhållsfond, kr	380 790	0	50 000	430 790
S:a bundet eget kapital, kr	212 897 428	0	175 000	213 072 428
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 260 609	-1 952 754	-50 000	-3 263 363
Årets resultat, kr	-1 952 754	1 952 754	-1 707 029	-1 707 029
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 213 363	0	-1 757 029	-4 970 392
S:a eget kapital, kr	209 684 065	0	-1 582 029	208 102 036

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-3 213 363
Årets resultat, kr	-1 707 029
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 970 392

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 970 392

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	3 478 044	3 287 128
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 000	23 888
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 548 044	3 311 016
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 075 203	-1 054 256
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 667	-156 943
Personalkostnader	Not 6	0	-67 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 042 240	-2 015 025
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 296 110	-3 293 364
RÖRELSERESULTAT		251 934	17 652
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 472	16 029
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 969 435	-1 986 435
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 958 963	-1 970 406
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 707 029	-1 952 754
ÅRETS RESULTAT		-1 707 029	-1 952 754



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	257 201 263	259 022 875
Inventarier och installationer	Not 9	11 600	0
Summa materiella anläggningstillgångar		257 212 863	259 022 875
Summa anläggningstillgångar		257 212 863	259 022 875
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		25 000	0
Övriga fordringar	Not 10	520 414	547 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	437 516	39 118
Summa kortfristiga fordringar		982 930	586 395
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	800 000
Summa kortfristiga placeringar		0	800 000
Kassa och bank	Not 13	114 753	94 796
Summa kassa och bank		114 753	94 796
Summa omsättningstillgångar		1 097 684	1 481 191
SUMMA TILLGÅNGAR		258 310 547	260 504 066



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 14	212 641 638	212 516 638
Fond för yttre underhåll		430 790	380 790
<i>Summa bundet eget kapital</i>		213 072 428	212 897 428
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 263 363	-1 260 609
Årets resultat		-1 707 029	-1 952 754
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-4 970 392	-3 213 363
Summa eget kapital		208 102 036	209 684 065
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	24 323 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	24 323 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		49 709 500	25 811 000
Leverantörsskulder		156 263	72 579
Skatteskulder		0	124 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	342 748	488 922
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		50 208 511	26 496 501
Summa skulder		50 208 511	50 820 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		258 310 547	260 504 066

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	251 934	17 652
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 042 240	2 015 025
	2 294 174	2 032 677
Erhållen ränta	25 642	859
Erlagd ränta	-1 974 849	-1 971 941
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	344 967	61 595
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-379 496	321 844
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-181 076	111 521
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-215 605	494 960
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-217 728	102 000
Investeringar i maskiner/inventarier	-14 500	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-232 228	102 000
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-425 000	-425 000
Inbetalda insatser	125 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-300 000	-425 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-747 833	171 960
Likvida medel vid årets början	1 192 214	1 020 254
Likvida medel vid årets slut	444 381	1 192 214
	-747 833	171 960

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

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

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.

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgift bostäder	3 274 692	3 274 695
Årsavgift el	87 630	0
Årsavgift vatten	25 392	0
Årsavgift TV/bredband	19 270	0
Hysesintäkt övrigt	936	0
Konsumtionsavgift el	17 170	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 255	4 259
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 855	4 464
Övriga fakturerade kostnader	5 725	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	28 119	3 710
	3 478 044	3 287 128

I årsavgift bostäder ingår värme, fastighetsel och vatten. Lägenhetsel, laddstolpsel och rörliga kostnader för varmvatten debiteras enligt förbrukning. Årsavgift TV/bredband är obligatorisk genom kollektivt avtal (205 kr/mån).

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	23 888
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	70 000	0
	70 000	23 888

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	0	-29 627
El	-262 805	-185 207
Uppvärmning	-240 858	-194 956
Vatten	-194 621	-180 182
Renhållning	-105 496	-103 113
TV, bredband, iptelefoni	-22 928	0
Serviceavtal	-4 835	-4 688
Hissar serviceavtal & besiktning	-42 921	-41 042
Förvaltningskostnader	-118 897	-103 492
Försäkringar	-55 794	-51 468
Fastighetsskatt	0	-124 000
Övriga driftskostnader	-26 048	-36 483
	-1 075 203	-1 054 256

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 000	-15 425
Övriga förvaltningskostnader	-62 807	-60 736
Kostnader andrahandsupplåtelser	0	-526
Kostnader överlåtelse och panter	-18 331	-8 012
Föreningsverksamhet	-9 722	-3 309
Kontorsutrustning och -material	-316	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 835	-2 792
Konsulter	-40 800	-44 000
Förbrukningsinventarier	-10 044	-3 990
Stämma och styrelse	-19 752	-18 153
Kundförluster m m	-60	0
	-178 667	-156 943

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	0	-52 500
Sociala avgifter	0	-14 640
	0	-67 140

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-2 039 340	-2 015 025
Installationer och inventarier	-2 900	0
	-2 042 240	-2 015 025

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	201 649 509	201 751 509
Korrigerig anskaffningsvärde byggnader	0	-249 000
Årets investering byggnader	217 728	147 000
Ingående anskaffningsvärde mark	60 565 225	60 565 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 432 462	262 214 734

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 191 859	-1 176 834
Årets avskrivningar byggnader	-2 039 340	-2 015 025
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 231 199	-3 191 859

Utgående redovisat värde

257 201 263

259 022 875

Redovisade värden byggnader	196 636 038	198 457 650
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	134 000 000
		103 000 000	31 000 000	134 000 000	134 000 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	50 772 000	50 772 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	50 772 000	50 772 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	14 500	0
Utgående anskaffningsvärden	14 500	0
Årets avskrivningar	-2 900	0
Utgående avskrivningar	-2 900	0
Utgående redovisat värde	11 600	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	329 627	297 418
Skattekonto	0	124 859
Mervärdeskatt	190 787	125 000
	520 414	547 277

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	18 898	17 998
Förutbetald kabel-TV och bredband	29 520	0
Upplupna ränteutgifter	0	15 170
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	389 098	5 950
	437 516	39 118

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Placering HSB 12 mån	0	800 000
	0	800 000

Not 13 KASSA OCH BANK

Handelsbanken	114 753	94 796
	114 753	94 796

Not 14 MEDLEMSINSATSER

Ökning av medlemsinsatser med 125 000 kr avser ny sammanslagen lägenhet 1404B.

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	3,67%	2025-06-18	24 323 500	425 000
Nordea Hypotek AB	2,92%	2025-03-29	25 386 000	0
			49 709 500	425 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
 Lån som ska konverteras inom ett år 49 709 500
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **49 709 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,29%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 700 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 47 584 500

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

2024-12-31

2023-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	60 148	47 418
Upplupna räntekostnader	9 080	14 494
Förutbetalda årsavgifter och hyror	273 520	276 918
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	150 092
	342 748	488 922

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Alexander Gummesson

Hans Mazetti

Irène Öberg

Ulf Ericsson

Jesper Österbo

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

Kenneth Olausson

Godkänd revisor vald av föreningsstämman

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 år 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*. 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 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. 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 år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Oskarshamn dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kenneth Olausson
Godkänd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ULF ERICSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 21:34:25



HANS MAZETTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 21:43:05



JESPER ÖSTERBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 10:22:44



IRENÉ ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 03:56:51



ALEXANDER GUMMESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 21:42:05



KENNETH OLAUSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 14:35:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KENNETH OLAUSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 14:36:53



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.