



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fyrskeppet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Barsebäck 1	2010	Stockholm
Falsterbo 1	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper ut 2029.

Fastigheterna är försäkrade hos Proinova AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1949-1950 och består av 10 flerbostadshus

Värdeåret är 1985

Föreningen har 17 hyreslägenheter och 226 bostadsrätter om totalt 15 229 kvm och 30 lokaler om 965 kvm.

Byggnadernas totalyta är 16041 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Lindblom Carlsson	Ordförande
Christina Norrlin Sandréus	Styrelseledamot
Elsa Persson	Styrelseledamot
Jon Granered	Styrelseledamot
Ludvig Bratt	Styrelseledamot
Patrik Bertil Krångh	Styrelseledamot
Milosz Holuj	Styrelseledamot

Valberedning

Karin Kristensson
Sofia Rasmusson
Annika Strömberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Karolina Lövström Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-12. Uppdatering av stadgar del 1.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-02. Uppdatering av stadgar del 2.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024-2025** ● Lagnig av skorstenar
- 2024** ● Byte avloppsluftningar på taken del 1 av 2
Tilläggsisolering av vindar
- 2020-2022** ● OVK - Enligt underhållsplan
- 2019-2022** ● Dränering av samtliga hus - Enligt underhållsplan
Byta horisontella stammar

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte avloppsluftningar på taken del 2 av 2
- 2025-2026** ● Injustering av radiatorer
Byte av elstigare samt centraler (lägenheter samt lokaler)
- 2025-2027** ● Målning av trapphus enligt behov

Avtal med leverantörer

Bredband & TV	Bahnhof/Allente
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum Markets AB/Elkraft Sverige AB
Låneupphandling	SBC

Markskötsel (inkl. snöröjning)	Assars trädgårdstjänst
Parkeringsbevakning	Sverigeparkering
Sophämtning	Stena Recycling
Städning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Trädgårdsskötsel	Assars trädgårdstjänst
Tvättstugor och bokningssystem	Entema/Electrolux
Vatten	Stockholm vatten
Värme	Stockholm Exergi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det sista av föreningens lån med låg räntesats gick ut i mars, vilket innebär att samtliga lån nu är anpassade efter det nya ränteläget. Vi har sedan tidigare tagit höjd för ränteökningarna och det skedde en höjning av avgiften i januari med 10%. Vi fortsätter med löpande amortering och avser öka sparandet inför 2025.

Under året pågick en fördröjning i upplåtelsen av lokalyta till MPG. Föreningen gjorde vad den kunde för att påskynda processen. Upplåtelsen fullbordades under 2025 och arbetet med att konvertera lokalytan till bostadsyta påbörjades.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 315 st. Tillkommande medlemmar under året var 28 och avgående medlemmar under året var 27. Vid räkenskapsårets slut fanns det 315 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	18 986 021	17 501 236	14 288 937	14 107 812
Resultat efter fin. poster	-6 921 030	-5 149 740	-11 432 429	-6 023 564
Soliditet (%)	60	61	60	61
Yttre fond	9 029 057	5 459 063	8 708 409	6 497 459
Taxeringsvärde	348 919 000	348 919 000	348 919 000	286 599 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 104	1 012	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,3	79,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 030	9 159	9 455	9 545
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 786	7 897	8 075	8 092
Sparande per kvm totalyta, kr	160	84	101	98
Elkostnad per kvm totalyta, kr	13	24	21	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	189	173	156	157
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	41	34	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	253	238	211	207
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,80	2,94	-	-
Räntekänslighet (%)	8,18	9,05	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, vilket främst kan förklaras av ökade kostnader för drift, underhåll och ränteutgifter. Under året har föreningen genomfört nödvändiga investeringar och underhållsåtgärder för att säkerställa fastighetens långsiktiga värde och funktion. Samtidigt har den allmänt stigande räntenivån påverkat föreningens räntekostnader negativt. Intäkterna från årsavgifter och hyror har inte fullt ut kompenserat för dessa ökade utgifter, vilket sammantaget har lett till ett underskott. Styrelsen följer utvecklingen noggrant och ser över möjliga åtgärder för att stärka föreningens ekonomi framåt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	231 511 500	-	-	231 511 500
Upplåtelseavgifter	30 015 501	-	-	30 015 501
Fond, yttre underhåll	5 459 063	-	3 569 994	9 029 057
Balanserat resultat	-58 670 944	-5 149 740	-3 569 994	-67 390 678
Årets resultat	-5 149 740	5 149 740	-6 921 030	-6 921 030
Eget kapital	203 165 380	0	-6 921 030	196 244 350

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-63 820 684
Årets resultat	-6 921 030
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 569 994
Totalt	-74 311 708

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	3 244 278
Balanseras i ny räkning	-71 067 430

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 986 021	17 501 236
Övriga rörelseintäkter	3	34 680	108 930
Summa rörelseintäkter		19 020 701	17 610 165
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-13 596 661	-10 683 576
Övriga externa kostnader	9	-1 114 174	-1 790 032
Personalkostnader	10	-551 964	-473 112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 245 352	-6 245 352
Summa rörelsekostnader		-21 508 152	-19 192 073
RÖRELSERESULTAT		-2 487 450	-1 581 907
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		346 916	206 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 780 496	-3 774 289
Summa finansiella poster		-4 433 580	-3 567 833
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 921 030	-5 149 740
ÅRETS RESULTAT		-6 921 030	-5 149 740

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	276 828 995	283 073 003
Maskiner och inventarier	14	7 893	9 237
Pågående projekt	13	36 518 952	36 518 952
Summa materiella anläggningstillgångar		313 355 840	319 601 192
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		313 355 840	319 601 192
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		398 033	413 762
Övriga fordringar	15	1 648 639	3 271 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	755 192	667 958
Summa kortfristiga fordringar		2 801 864	4 353 255
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 485 506	10 137 073
Summa kassa och bank		9 485 506	10 137 073
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 287 370	14 490 329
SUMMA TILLGÅNGAR		325 643 210	334 091 521

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		261 527 001	261 527 001
Fond för yttre underhåll		9 029 057	5 459 063
Summa bundet eget kapital		270 556 058	266 986 064
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-67 390 678	-58 670 944
Årets resultat		-6 921 030	-5 149 740
Summa ansamlad förlust		-74 311 708	-63 820 684
SUMMA EGET KAPITAL		196 244 350	203 165 380
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	31 500 000	0
Summa långfristiga skulder		31 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	93 394 000	126 682 250
Leverantörsskulder		1 054 092	612 026
Skatteskulder		47 711	74 611
Övriga kortfristiga skulder		954 642	615 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 448 415	2 942 028
Summa kortfristiga skulder		97 898 860	130 926 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		325 643 210	334 091 521

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 487 450	-1 581 907
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 245 352	6 245 352
	3 757 902	4 663 445
Erhållen ränta	365 494	187 878
Erlagd ränta	-5 015 185	-3 700 075
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-891 789	1 151 248
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-99 391	231 733
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	495 659	-1 804 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-495 521	-421 737
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 068 160
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 068 160
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	4 500 000
Amortering av lån	-1 788 250	-2 853 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 788 250	1 647 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 283 771	157 103
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 372 486	13 215 383
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 088 715	13 372 486

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fyrskeppet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	6,66 %
Byggnad	0,98 - 9,62 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	15 058 416	13 648 344
Hysesintäkter bostäder	1 523 691	1 480 385
Hysesintäkter lokaler	173 402	170 492
Hysesintäkter lokaler, moms	564 391	534 336
Hysesintäkter garage	858 610	848 911
Hysesintäkter p-plats	118 607	42 979
Hysesintäkter förråd	13 678	10 052
Hysesintäkter förråd, moms	7 100	7 100
Deb. fastighetsskatt, moms	7 580	7 580
Bredband	393 372	575 076
Hyses- och avgiftsrabatt	-7 587	-2 950
Uppvärmning	5 796	5 796
Övriga intäkter	35 292	1 000
Parkering	0	825
Administration	0	2 000
Övernattnings-/gästlägenhet	50 800	25 450
Påminnelseavgift	3 660	2 640
Dröjsmålsränta	648	1 545
Pantsättningsavgift	37 496	24 413
Överlåtelseavgift	40 621	30 514
Administrativ avgift, moms	245	0
Administrativ avgift	3 381	0
Andrahandsuthyrning	37 284	26 720
Övriga fakturerade kostnader	0	3 560
Vidarefakturerade kostnader	26 075	50 249
Vidarefakturerade kostnader, moms	33 459	4 120
Öres- och kronutjämning	4	99
Summa	18 986 021	17 501 236

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	53 496
Övriga erhållna bidrag	21 600	0
Övriga intäkter	13 080	11 138
Försäkringsersättning	0	44 296
Summa	34 680	108 930

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	228 720	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	64 036	73 994
Fastighetsskötsel gård enl avtal	88 764	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	124 855	203 963
Larm och bevakning	0	1 582
Städning enligt avtal	326 000	83 830
Städning utöver avtal	0	14 559
Sotning	6 724	57 849
Brandskydd	25 963	0
Bevakning	27 309	20 881
Myndighetstillsyn	2 330	5 616
Gårdkostnader	2 639	36 724
Gemensamma utrymmen	10 413	1 288
Sophantering	14 537	0
Garage/parkering	0	1 992
Snöröjning/sandning	180 560	553 594
Serviceavtal	54 673	15 835
Förbrukningsmaterial	21 768	19 198
Summa	1 179 292	1 090 904

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 245	23 508
Installationer	0	20 471
Hyseslägenheter	157 586	16 840
Bostadsrättslägenheter	6 016	77 016
Hyseslokaler	0	6 585
Tvättstuga	93 242	79 850
Trapphus/port/entr	22 174	46 118
Sophantering/återvinning	11 080	0
Dörrar och lås/porttele	102 461	84 404
Övernattn./gästlägenhet	10 496	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	19 576
VVS	52 988	212 122
Värmeanläggning/undercentral	1 945	0
Ventilation	79 672	33 275
Elinstallationer	74 975	82 077
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 485	2 874
Tak	18 855	11 203
Fasader	0	71 793
Mark/gård/utemiljö	32 236	24 511
Garage/parkering	647	4 704
Vattenskada	248 569	708 414
Skador/klotter/skadegörelse	86 398	87 189
Summa	1 004 069	1 612 530

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	622 363	103 574
Hyseslägenheter	9 705	0
Lokaler	11 660	4 450
Tvättstuga	650	0
Vind	771 730	0
Sophantering/återvinning	44 737	0
Övernattn./gästlägenhet	1 911	0
Gemensamma utrymmen	30 745	0
VVS	201 406	149 385
Elinstallationer	32 861	0
Tak	1 468 729	0
Fasader	47 783	0
Summa	3 244 278	257 409

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	207 290	381 148
Uppvärmning	3 037 711	2 775 002
Vatten	813 390	664 047
Sophämtning/renhållning	857 534	470 719
Grovsopor	0	174 912
Summa	4 915 924	4 465 828

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	219 874	218 081
Markhyra/väavgift/avgälder	574	0
Tomträttsavgäld	2 122 300	1 982 350
Kabel-TV	174 351	0
Bredband	285 610	615 924
Fastighetsskatt	450 390	440 550
Summa	3 253 099	3 256 905

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	8 103	10 301
Tele- och datakommunikation	32 127	20 377
Juridiska åtgärder	97 617	46 733
Inkassokostnader	10 936	11 279
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	87 615	3 049
Revisionsarvoden extern revisor	25 180	55 255
Styrelseomkostnader	2 111	0
Fritids och trivselkostnader	9 652	13 450
Föreningskostnader	22 432	31 068
Förvaltningsarvode enl avtal	491 941	964 829
Överlåtelsekostnad	38 671	42 490
Pantsättningskostnad	40 164	32 412
Övriga förvaltningsarvoden	148 995	105 287
Korttidsinventarier	0	11 566
Administration	32 306	186 709
Konsultkostnader	52 327	241 230
Bostadsrätterna Sverige	10 940	10 940
Föreningsavgifter	3 058	3 058
Summa	1 114 174	1 790 032

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	420 000	360 000
Arbetsgivaravgifter	131 964	113 112
Summa	551 964	473 112

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	4 780 074	3 768 289
Dröjsmålsränta	0	6 000
Kostnadsränta skatter och avgifter	422	0
Summa	4 780 496	3 774 289

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	334 104 025	334 104 025
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	334 104 025	334 104 025
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-51 031 022	-44 787 014
Årets avskrivning	-6 244 008	-6 244 008
Utgående ackumulerad avskrivning	-57 275 030	-51 031 022
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	276 828 995	283 073 003
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	207 742 000	207 742 000
Taxeringsvärde mark	141 177 000	141 177 000
Summa	348 919 000	348 919 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	36 518 952	35 450 791
Anskaffningar under året	0	1 068 160
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	36 518 952	36 518 952

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 732	29 732
Utgående anskaffningsvärde	29 732	29 732
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 496	-19 152
Avskrivningar	-1 344	-1 344
Utgående avskrivning	-21 840	-20 496
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 893	9 237

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	38 180	28 872
Övriga kortfristiga fordringar	7 250	7 250
Transaktionskonto	1 586 638	1 984 293
Borgo räntekonto	16 572	1 251 120
Summa	1 648 639	3 271 535

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	15 057	12 751
Förutbet el	17 712	0
Förutbet försäkr premier	72 642	74 594
Förutbet kabel-TV	58 253	0
Förutbet tomträttsavgäld	530 575	530 575
Förutbet bredband	31 460	31 460
Upplupna intäkter	29 493	0
Upplupna ränteintäkter	0	18 578
Summa	755 192	667 958

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT			Skuld	Skuld
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	2025-04-01	3,10 %	29 500 000	29 500 000
Handelsbanken	2026-03-01	3,89 %	31 500 000	32 500 000
Handelsbanken	2026-03-03	2,94 %	32 500 000	32 500 000
Handelsbanken	2025-01-11	4,14 %	31 394 000	32 182 250
Summa			124 894 000	126 682 250
Varav kortfristig del			93 394 000	126 682 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 123 129 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader		3 491	314 994
Uppl kostn el		10 403	36 100
Uppl kostnad Värme		403 976	418 837
Uppl kostnad Extern revisor		37 566	37 460
Uppl kostn räntor		92 354	327 043
Uppl kostn vatten		137 939	111 401
Uppl kostnad Sophämtning		151 778	86 682
Förutbet hyror/avgifter		1 610 908	1 609 511
Summa		2 448 415	2 942 028

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER		2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning		172 013 622	172 013 622

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsårets slut fullgjordes upplåtelsen till MPG och arbetet att konvertera lokalerna till bostadsyta påbörjades. Under 2025 kommer arbetet med dräneringen att vara helt klar.

Underskrifter

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

Stockholm

Christian Lindblom Carlsson
Ordförande

Christina Norrlin Sandréus
Styrelseledamot

Elsa Persson
Styrelseledamot

Jon Granered
Styrelseledamot

Ludvig Bratt
Styrelseledamot

Patrik Bertil Krångh
Styrelseledamot



Styrelseledamot

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

BDO Mälardalen AB
Karolina Lövström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.06.2025 08:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.06.2025 10:40

DOCUMENT ID:

Hyz2qyOHXge

ENVELOPE ID:

BJ2qyOr7xe-Hyz2qyOHXge

DOCUMENT NAME:

Brf Fyrskippet, 769616-1442 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

SHA-512:

d6a2b09d4b700f2de26692c6648c85097ecc7afa3ac0d1
b009c15668ddfb3d779ddd95aa23efb465789bb4ca755
658aeb8d3d070bce8dd7f95887c2683e9087

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LUDVIG BRATT ludvig.bratt@brffyrskpetto.se	Signed Authenticated	10.06.2025 10:43 10.06.2025 10:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.80.113.86
2. CHRISTIAN LINDBLOM CARLSSON chris.lindblomcarlsson@brffyrskpetto.se	Signed Authenticated	10.06.2025 10:47 10.06.2025 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 80.187.85.130
3. Jon Erik Axel Granered jon.granered@brffyrskpetto.se	Signed Authenticated	10.06.2025 14:35 10.06.2025 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.188.42
4. CHRISTINA NORRLIN SANDRÉUS christina.norrkinsandrus@brffyrskpetto.se	Signed Authenticated	10.06.2025 15:06 10.06.2025 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 192.44.242.20
5. ██████████ ██████@brffyrskpetto.se	Signed Authenticated	10.06.2025 15:37 10.06.2025 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 147.186.8.8
6. Patrik Bertil Krångh patrik.krangh@brffyrskpetto.se	Signed Authenticated	10.06.2025 17:26 10.06.2025 17:25	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.248
7. Elsa Persson elsa.persson@brffyrskpetto.se	Signed Authenticated	10.06.2025 18:02 10.06.2025 17:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.3
8. Emma Karolina Lövrörm karolina.lovrstrom@bdo.se	Signed Authenticated	11.06.2025 08:11 11.06.2025 08:10	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.229.94

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed