



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fyskeppet i Nynäshamn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och/eller lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till en bostad eller lokal, kallad bostadsrätt.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nynäshamn.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Telegrafens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 2 procent. Samfälligheten förvaltar vägar.

#### Styrelsen

Lars Månesand	Ordförande	
Kerstin Andersson	Ledamot	
Ingvar Jundén	Ledamot	Sekreterare
Karin Larsson	Ledamot	Kassör
Ann Vasquez	Ledamot	
Léo Guignard Adler	Suppleant	
Åke Svelander	Suppleant	

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Léo Guignard Adler, Ingvar Jundén och Ann Vasquez.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Karl-Henrik Westlund  
Sebastian Botvidsson

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

RSM Stockholm AB  
RSM Stockholm AB

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Telegrafan 20	2021	Nynäshamn

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Forsikring ASA.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

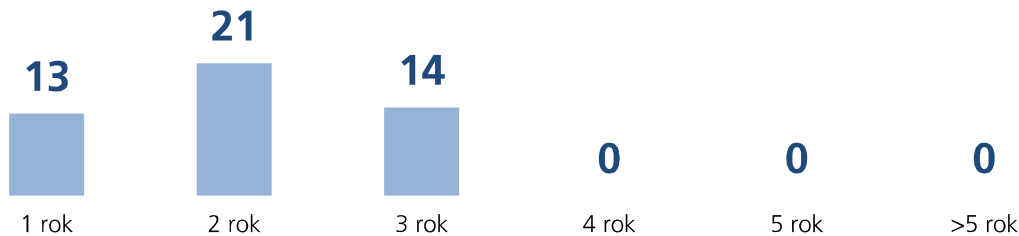
Fastigheten bebyggdes 2020 - 2021 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2021.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 370 m<sup>2</sup>, varav 2 370 m<sup>2</sup> utgör boyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

#### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Mindre motionsrum med bastu  
Förråd  
Soprum - avfallshantering  
Förvaring för barnvagnar, cyklar,  
rullatorer mm  
Tekniska utrymmen och access till  
garage  
Parkering i underjordiskt garage

#### Kommentar

på entréplan  
på entréplan  
ett till varje lägenhet på entréplan  
miljörum på entréplan  
på entré- och suterrängvåning  
  
genom blockhyra i 25 år av 31  
platser

## Teknisk status Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tekniska förvaltare	Habitek
Ekonomisk förvaltare	SBC
Fjärrvärme	Adven Nynäshamn AB (fd Värmevärden)
Elnät	Ellevio AB
Elförbrukning	Telge Energi AB
Trappstädning	City Hemservice Sverige AB
Entremattor	Elis Textil Service AB
IMD - mättningsdata	Infometric AB
Nycklar etc	Södertörns Lås AB

## Föreningens ekonomi

I november 2022 beslutade styrelsen om kommande årsbudget, som ligger till grund för de nya ökade avgifterna från och med januari 2023. Budget innehåller en del ännu inte fastställda kostnadsökningar och styrelsen har nu valt att lägga en väldigt snål budget.

Styrelsen kommer att varje månad noga följa upp kostnaderna och likviditeten, för att om så blir fallet göra ytterligare ökning under året per den 1 juli och 1 oktober, om styrelsen ser att det behövs. Detta i stället för att lägga en säker budget med större beräknade kostnadsökningar för att vara säker på att de ska hålla hela året.

Styrelsen har beslutat att börja med en höjning av månadsavgifterna från 1 januari 2023 med 20%. Främsta orsaken är ny låneränta på ett av tre lån per den 28 november 2022 från tidigare ränta 0,88% till 3,58%, vilket nästan ger en dubbling av totala räntekostnaden och som enskild post påverkar våra avgifter med ca 17%.

Dessutom kommer löpande justeringar under året vad gäller å -priset för varmvatten och el då de ska följa kostnaderna som vår förening har. Styrelsen har därför beslutat att avisera de individuella avgifterna (IMD) varje månad i stället för varje kvartal, från och med februaris avier blir det en månads förbrukning.

Enligt uppgifter från kommunens V/A kommer förbrukningsavgifter ökas till 27:50 kr/m<sup>3</sup>. Den fasta lägenhetsavgiften ligger på 3744 kr/år, vilket ger 312 kr/månad.

Föreningen har tecknat ett nytt elavtal med Telge energi AB som startade 1 december 2022 Det är ett avtal med endast förnyelsebar el, en flerbolagsportfölj, där styrelsen får ett betydligt stabilare pris än det rörliga och undviker pristopparna, eftersom styrelsen köper in el upp till 24 månader i förväg. Styrelsen har i budgeten beräknat ett totalt elpris om 3 kr/kWh (inkl skatt och avgifter) att jämföras med 1,85 som varit snittpris senaste året. Då ingår också den fasta nätavgiften (Ellevio), som redan från oktober 2022 höjt sitt abonnemangspris med 9%.

Vad gäller fjärrvärmekostnaden, för uppvärmning av huset, så fanns en indikation på 10% i ökning av avgifterna men tack vare besök och genomgång tillsammans med Adven Nynäshamn AB (namnbyte från Värmevärden), så ska en justering i abonnemanget utföras, vilket medförde att styrelsen i budgeten inte lagt in någon höjning, men kommer som sagt att göra uppföljningar under året.

Vad gäller den individuella kostnaden för varmvatten så ska å -priset inkludera uppvärmningen av vattnet, vilket tyvärr inte skett tidigare. Från första december 2022 är å -priset för varmvatten 50 kr/m<sup>3</sup>.

Föreningen har i hyreskostnader ett avtal om 31 platser i garaget som gäller till 2046, priset var från start 1200 kr/månad inklusive moms och ska räknas upp med konsumentprisindex, vilket troligen innebär en eller två hundralappars ökning framöver. Föreningen har under året haft upp till 8 tomma platser. I budgeten har styrelsen räknat med ett snitt om 3 tomma platser.

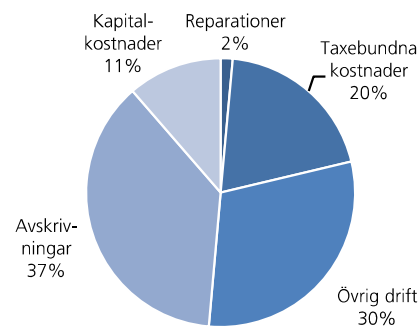
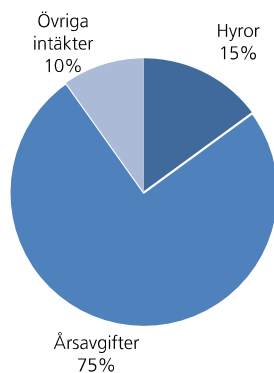
Föreningen har efter bokslutsdagen erhållit en faktura från byggbolaget som uppförde byggnaden med ett betydande belopp för tillkommande kostnadsposter. Föreningen har bestridit den i sin helhet och den hanteras inom en tvist mot byggbolaget som pågår och sannolikt blir avgjord i december 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 20 %.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>16 176 936</b>	<b>2 881 795</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 362 125	182 668
Finansiella intäkter	1 814	0
Minskning långa fordringar	0	50 000
Minskning kortfristiga fordringar	4 099 619	0
Medlemsinsatser	0	102 698 075
Ökning av långfristiga skulder	0	30 530 411
	<b>6 463 558</b>	<b>133 461 154</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 858 873	103 175
Finansiella kostnader	410 787	32 378
Ökning av materiella anläggningstillgångar	13 014 092	-31 181 968
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 262 509
Minskning av långfristiga skulder	278 356	0
Minskning av kortfristiga skulder	6 407 657	87 778 156
	<b>21 969 765</b>	<b>60 994 250</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>670 729</b>	<b>16 176 936</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-15 506 207</b>	<b>13 295 141</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året arrangerat ett informationsmöte samt två mingel i entrén för samtliga medlemmar, med syfte att lära varandra, styrelsen och delge aktuell information.

På informationsmötet som var i maj på skärgårdshotellet, var SRV återvinning, Garantio, Habitek, Magnolias eftermarknadsansvarige samt Södertörns brandförsvaret närvarande. Dessutom var en leverantör av inglasning på plats utomhus med en demonstrationsvagn.

Vår förening är medlemmar i Bostadsrätterna och till informationsmötet lanserades vår hemsida, [brffyrskippet.bostadsratterna.se](http://brffyrskippet.bostadsratterna.se). Med samtycke enligt GDPR kan samtliga medlemmar erhålla inloggning för boendeinformation.

När vi flyttade in gick inte soprummet att använda då dörren var felkonstruerad, och avståndet mellan soprummet och uppställningsplats för sopbilen för långt. Detta åtgärdades och i början av 2022 kunde vi börja använda soprummet och sortera våra sopor. Följsamheten bland de boende har varit god, endast ett fåtal avvikelser i sorteringen av restavfall har förekommit. Däremot har antalet och fördelningen av kärl justerats. I slutet av sommaren fick vi ett stort problem med flugor, som hade flera grundorsaker; fel placerad insektsfångare, för många kärl för matavfall, matavfallskärnen diskades inte och glasavfallskärnen saknade lock. Samtliga grundorsaker har åtgärdats, samt att regelbunden behandling med sanerande spray utförts. Flugproblemet verkar vara löst men kommer att bevakas inför nästa sommar.

I juni genomfördes årsstämman i hyrd konferenslokal på Skärgårdshotellet.

Under året har initiativ tagits av styrelsen till samverkan med grannfastigheterna på Telivägen 1 - 3 och 7 - 23 med representanter från AB Industricentralen, H2M, Habitec, Riksbyggen, Magnolia och vår Brf. Gemensamma frågor diskuteras rörande garage, innegård, snöröjning, yttre miljö mm.

Mycket arbete har under året lagts ned på planering, koordination och information för inglasningen av våra balkonger. Över hälften av medlemmarna valde att investera i inglasning. Det är bostadsrättsföreningen som har ett bygglov, gällande i 5 år.

Inköp av ett stort konstverk i entrén med motivet välkända Landsorts fyr installerades lagom till jul.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st  
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	750	61	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 765	12 882	0	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	80	7	0	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	106	12	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	71	0	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	173	14	0	0
Soliditet (%)	77	74	3	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 248	47	0	0
Nettoomsättning (tkr)	2 357	180	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 370 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	105 058 470	0	0	105 058 470
Upplåtelseavgifter	539 605	0	0	539 605
Fond för yttre underhåll	128 375	118 500	0	9 875
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>105 726 450</b>	<b>118 500</b>	<b>0</b>	<b>105 607 950</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-81 260	-118 500	47 115	-9 875
Årets resultat	-1 248 452	-1 248 452	-47 115	47 115
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 329 712</b>	<b>-1 366 952</b>	<b>0</b>	<b>37 240</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>104 396 738</b>	<b>-1 248 452</b>	<b>0</b>	<b>105 645 190</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 248 452
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	37 240
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 500
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 329 712</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 329 712</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 357 049	179 839
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 076	2 829
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 362 125</b>	<b>182 668</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 496 754	-60 030
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 371	-43 145
Personalkostnader	Not 6	-124 748	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 342 730	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 201 604</b>	<b>-103 175</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-839 479</b>	<b>79 493</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 814	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 787	-32 378
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-408 973</b>	<b>-32 378</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 248 452</b>	<b>47 115</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 248 452</b>	<b>47 115</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	134 755 345	59 171 762
Pågående byggnation	Not 9	0	63 912 221
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>134 755 345</b>	<b>123 083 983</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>134 755 345</b>	<b>123 083 983</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		24 313	1 751
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	793 899	16 641 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	33 612	74 020
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>851 824</b>	<b>16 716 789</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	3 740 862
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>3 740 862</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>851 824</b>	<b>20 457 650</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>135 607 168</b>	<b>143 541 633</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		105 598 075	105 598 075
Fond för yttre underhåll	Not 12	128 375	9 875
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>105 726 450</b>	<b>105 607 950</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-81 260	-9 875
Årets resultat		-1 248 452	47 115
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 329 712</b>	<b>37 240</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>104 396 738</b>	<b>105 645 190</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 773 699	20 052 055
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 773 699</b>	<b>20 052 055</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 478 356	10 478 356
Leverantörsskulder		243 774	6 908 909
Skatteskulder		0	45 665
Övriga skulder		274 720	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	439 882	411 459
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 436 731</b>	<b>17 844 389</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>135 607 168</b>	<b>143 541 633</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stomme och grund	100 År	0
Stomkomplett. för.	50 År	0
Stomkomplett. medl.	50 År	0
Värmesystem	50 År	0
Fastighetsel	50 År	0
Hissar	35 År	0
Luftbehandlingssystem.	30 År	0
Stamledningar VA	50 År	0
Fasader/balkonger	40 År	0
Fönster/dörrar, port	60 År	0
Yttertak	20 År	0
Utemiljö allmänt	25 År	0

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Årsavgifter	1 777 367	144 760
	Hyror garage	352 160	34 600
	Vattenintäkter	126 173	86
	Vattenintäkter moms	4 632	0
	Kallvattenintäkter	6 281	0
	Varmvattenintäkter	13 882	0
	Elintäkter moms	67 489	0
	Överlåtelse/pantsättning	7 487	0
	Avgift andrahandsuthyrning	1 610	397
	Öresutjämning	-33	-3
		<b>2 357 049</b>	<b>179 839</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Övriga intäkter	5 076	2 829
		<b>5 076</b>	<b>2 829</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	75 647	0
	Fastighetskötsel beställning	26 417	0
	Städning entreprenad	61 646	4 193
	Mattvätt/Hyrmattor	4 900	0
	Gemensamma utrymmen	2 283	344
	Garage/parkering	486 850	0
	Sophantering	6 429	0
	Serviceavtal	33 903	263
	Förbrukningsmateriel	370	0
	Störningsjour och larm	3 633	0
		<b>702 078</b>	<b>4 800</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	32 679	0
	Lås	7 007	0
	Ventilation	1 771	0
	Elinstallationer	4 574	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	895	0
	Tak	4 861	0
		<b>51 787</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	189 325	17 550
	Värme	252 335	28 452
	Vatten	167 301	0
	Sophämtning/renhållning	106 655	7 278
		<b>715 615</b>	<b>53 280</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	23 173	1 951
		<b>23 173</b>	<b>1 951</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>4 101</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 496 754</b>	<b>60 030</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	938	313
	Medlemsinformation	284	0
	Tele- och datakommunikation	2 841	224
	Inkassering avgift/hyra	2 006	0
	Revisionsarvode extern revisor	36 953	30 000
	Föreningskostnader	24 911	0
	Fritids- och trivselkostnader	10 422	0
	Förvaltningsarvode	85 602	12 468
	Administration	37 593	140
	Konsultarvode	31 730	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 090	0
		<b>237 371</b>	<b>43 145</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	96 600	0
	Sociala kostnader	28 148	0
		<b>124 748</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Stomme och grund K3	353 861	0
	Yttertak K3	115 389	0
	Fasader/balkonger K3	96 158	0
	Fönster/dörrar och portar K3	76 926	0
	Stomkomplettering förening K3	107 697	0
	Stomkomplettering medlem K3	107 697	0
	Stamledningar VA K3	76 926	0
	Värmesystem K3	92 312	0
	Luftbehandlingssystem K3	102 568	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	107 697	0
	Hissar K3	43 958	0
	Utemiljö allmänt K3	61 541	0
		<b>1 342 730</b>	<b>0</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	59 171 762	0
	Nyanskaffningar	76 926 313	59 171 762
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>136 098 075</b>	<b>59 171 762</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 342 730	0
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 342 730</b>	<b>0</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>134 755 345</b>	<b>59 171 762</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	59 171 762	59 171 762
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	0
	Taxeringsvärde mark	11 200 000	0
		<b>59 200 000</b>	<b>0</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	59 200 000	0
		<b>59 200 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Pågående nybyggnation	0	63 912 221
		<b>0</b>	<b>63 912 221</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	450	0
	Klientmedel hos SBC	668 974	12 436 075
	Fordringar kreditfakturor	122 720	0
	Räntekonto hos SBC	1 755	0
	Avräkning byggare	0	4 204 943
		<b>793 899</b>	<b>16 641 018</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	15 893	15 227
	Upplupna intäkter	17 719	58 793
		<b>33 612</b>	<b>74 020</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	9 875	0
	Reservering enligt stadgar	118 500	9 875
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>128 375</b>	<b>9 875</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	SEB	1,640 %	9 852 055	10 130 411	2026-11-28
	SEB	3,580 %	10 200 000	10 200 000	2023-11-28
	SEB	1,290 %	10 200 000	10 200 000	2024-11-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>30 252 055</b>	<b>30 530 411</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 478 356	-10 478 356	
			<b>19 773 699</b>	<b>20 052 055</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 860 275 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	30 600 000	30 600 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsskötsel entreprenad	3 246	0
	El	45 033	17 550
	Värme	27 202	28 452
	Vatten	46 435	0
	Extern revisor	30 000	30 000
	Arvoden	31 500	0
	Sociala avgifter	9 375	0
	Ränta	3 657	2 152
	Avgifter och hyror	243 434	288 305
	Mäklararvode	0	45 000
		<b>439 882</b>	<b>411 459</b>



**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Föreningen har efter bokslutsdagen erhållit en faktura från byggbolaget som uppförde byggnaden med ett betydande belopp för tillkommande kostnadsposter. Föreningen har bestridit den i sin helhet och den hanteras inom en tvist mot byggbolaget som pågår och sannolikt blir avgjord i december 2023.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Nynäshamn den / 2023

Lars Månesand  
Ordförande

Kerstin Andersson  
Ledamot

Ingvar Jundén  
Ledamot

Karin Larsson  
Ledamot

Ann Vasquez  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Karl-Henrik Westlund  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fyrskippet i Nynäshamn, org.nr 769635-6455

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyrskippet i Nynäshamn för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 för föreningen.

### 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Fyrskippet i Nynäshamn för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska signeringen

Karl-Henrik Westlund  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)