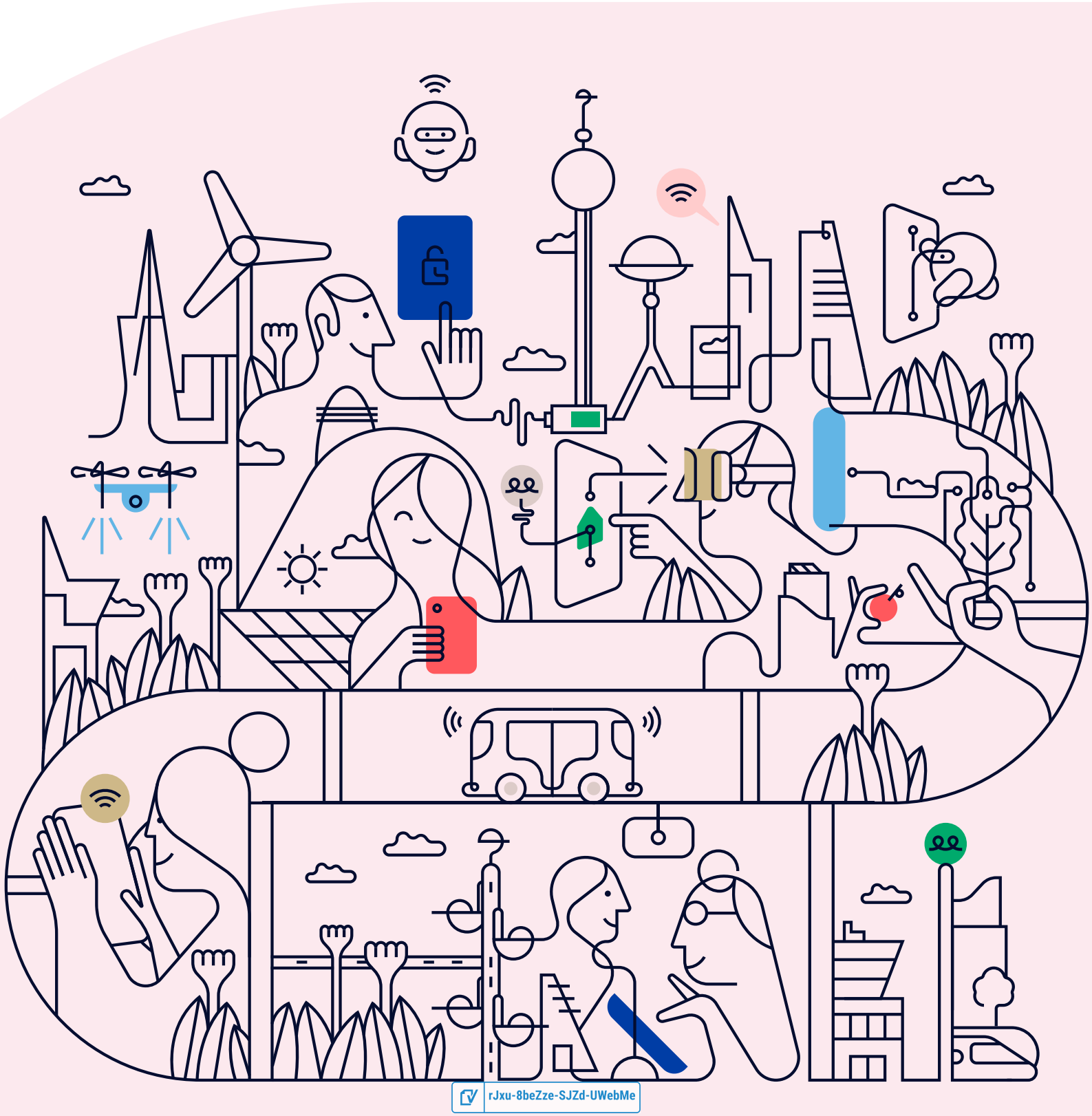
2025
Årsredovisning

Brf Fyrskeppet



rJxu-8beZze-SJZd-UWebMe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fyrskeppet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... s. 7

Balansräkning ..... s. 8

Kassaflödesanalys ..... s. 10

Noter ..... s. 11

Underskrifter ..... s. 19

rJxu-8beZze-SJZd-UWebMe

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.

rJxu-8beZze-SJZd-UWebMe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 och avtalet skrivs om under 2029.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher 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 16 hyreslägenheter och 227 bostadsrätter om totalt 15 236 kvm och 25 lokaler om 645 kvm. Byggnadernas totalyta är 16 041 kvm.

rJxu-8beZze-SJZd-UWebMe

Styrelsens sammansättning

Jon Granered	Ordförande
Elsa Persson	Sekreterare
Skyddad identitet	Kassör
Christina Norrlin Sandréus	Styrelseledamot
Ian David Alexander Gierow	Styrelseledamot
Ludvig Bratt	Styrelseledamot
Malve Söödi	Styrelseledamot

Valberedning

Sofia Rasmusson
Annika Strömberg

Firmateckning

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

Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

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

rJxu-8beZze-SJZd-UWebMe

Avtal med leverantörer

Bredband & TV	Bahnhof/Allente
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Infometric / Noova
Lägenhetsförteckning	SBC
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
Värme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare arbetat med en flerårig budgetplan och följer löpande upp föreningens ekonomi i relation till den långsiktiga underhållsplanen. Mot denna bakgrund beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 5 % från och med den 1 januari 2026. Samtidigt beslutades att avgiften för övernattningslägenheten höjs från 300 till 400 kronor per natt.

Hyresförhandlingen avseende föreningens 17 hyreslägenheter resulterade i en hyreshöjning om 3,5 % från och med den 1 mars 2026. En av hyresgästerna har träffat överenskommelse med föreningen om att återlämna sin lägenhet per den 1 januari 2026. Lägenheten avses att ombildas till bostadsrätt och säljas av föreningen med planerad start under första kvartalet 2026.

Som en del av föreningens långsiktiga finansieringsstrategi har styrelsen även arbetat aktivt med uppföljning av föreningens låneportfölj. Föreningen har fyra lån med olika bindningstider. Ett lån löper med rörlig ränta och tre månaders bindningstid. Övriga lån har bindningstider till den 1 mars 2026, den 1 mars 2028 respektive den 30 mars 2030. Under året har föreningen amorterat 700 000 kronor på sina lån.

Styrelsen följer löpande utvecklingen av räntor, kostnader och andra faktorer som kan påverka föreningens ekonomi i syfte att hantera risker och säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling.

Föreningen är part i en tvist med en entreprenör avseende en tidigare omvandling av lokaler till bostäder. Tvisten rör ansvarsfördelning mellan berörda aktörer i projektet. Med anledning av tvisten har föreningen ansökt om rättsskydd enligt föreningens försäkring.

Förändringar i avtal

Ny hyresgäst och ägare har tillträtt lokalen där pizzeria bedrivs.

Föreningen har bytt elhandelsbolag till Noova. I samband med införandet av individuell mätning och debitering (IMD) kommer Noova att vara föreningens gemensamma elhandelsleverantör.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 316 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 322 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

rJxu-8beZze-SJZd-UWebMe

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	19 334 688	18 986 021	17 501 236	14 288 937
Resultat efter fin. poster	-4 501 904	-6 921 030	-5 149 740	-11 432 429
Soliditet (%)	60	60	61	60
Yttre fond	6 548 779	9 029 057	5 459 063	8 708 409
Taxeringsvärde	318 462 000	348 919 000	348 919 000	348 919 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 094	1 104	1 012	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,9	80,3	79,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 770	9 030	9 159	9 455
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 753	7 786	7 897	8 075
Sparande / kvm totalyta, kr	177	160	84	101
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	13	24	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	199	189	173	156
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	51	41	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	280	253	238	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	3,80	2,94	-
Räntekänslighet (%)	8,02	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

Årets negativa resultat är främst hänförligt till avskrivningar samt underhållsåtgärder som belastat resultatet under året. Styrelsen bedömer att förlusten inte påverkar föreningens förmåga att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden, då föreningen har en stabil likviditet och en långsiktig ekonomisk planering.

För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden upprättar och följer styrelsen löpande flerårsbudget, kostnadsutveckling, underhållsbehov och finansiering.

rJxu-8beZze-SJZd-UWebMe

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	231 511 500	-	2 315 850	233 827 350
Upplåtelseavgifter	30 015 501	-	-	30 015 501
Fond, yttre underhåll	9 029 057	-3 244 278	764 000	6 548 779
Balanserat resultat	-67 390 678	-3 676 752	-764 000	-71 831 430
Årets resultat	-6 921 030	6 921 030	-4 501 904	-4 501 904
Eget kapital	**196 244 350**	**0**	**-2 186 054**	**194 058 296**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-71 067 430
Årets resultat	-4 501 904
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-764 000
Totalt	**-76 333 334**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	734 103
Balanseras i ny räkning	**-75 599 231**

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

rJxu-8beZze-SJZd-UWebMe

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	19 334 688	18 986 021
Övriga rörelseintäkter	3	79 081	34 680
Summa rörelseintäkter		**19 413 769**	**19 020 701**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-11 122 983	-13 596 661
Övriga externa kostnader	9	-1 702 342	-1 114 174
Personalkostnader	10	-551 964	-551 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 610 542	-6 245 352
Summa rörelsekostnader		**-19 987 832**	**-21 508 152**
RÖRELSERESULTAT		**-574 062**	**-2 487 450**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		122 294	346 916
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 050 136	-4 780 496
Summa finansiella poster		**-3 927 842**	**-4 433 580**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-4 501 904**	**-6 921 030**
ÅRETS RESULTAT		**-4 501 904**	**-6 921 030**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	306 738 749	276 828 995
Maskiner och inventarier	14	6 549	7 893
Pågående projekt	13	4 414 116	36 518 952
Summa materiella anläggningstillgångar		**311 159 414**	**313 355 840**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**311 159 414**	**313 355 840**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		133 204	398 033
Övriga fordringar	15	5 651 668	1 648 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	781 396	755 192
Summa kortfristiga fordringar		**6 566 268**	**2 801 864**
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 297 782	9 485 506
Summa kassa och bank		**5 297 782**	**9 485 506**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**11 864 050**	**12 287 370**
SUMMA TILLGÅNGAR		**323 023 464**	**325 643 210**

rJxu-8beZze-SJZd-UWebMe

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		263 842 851	261 527 001
Fond för yttre underhåll		6 548 779	9 029 057
Summa bundet eget kapital		**270 391 630**	**270 556 058**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-71 831 430	-67 390 678
Årets resultat		-4 501 904	-6 921 030
Summa ansamlad förlust		**-76 333 334**	**-74 311 708**
SUMMA EGET KAPITAL		**194 058 296**	**196 244 350**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	61 650 000	31 500 000
Summa långfristiga skulder		**61 650 000**	**31 500 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	62 719 000	93 394 000
Leverantörsskulder		768 473	1 054 092
Skatteskulder		29 339	47 711
Övriga kortfristiga skulder		720 844	954 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 077 513	2 448 415
Summa kortfristiga skulder		**67 315 169**	**97 898 860**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**323 023 464**	**325 643 210**

rJxu-8beZze-SJZd-UWebMe

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-574 062**	**-2 487 450**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 610 542	6 245 352
	6 036 480	**3 757 902**
Erhållen ränta	120 156	365 494
Erlagd ränta	-3 631 413	-5 015 185
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 525 223**	**-891 789**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-93 390	-99 391
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-327 414	495 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 104 419**	**-495 521**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 414 116	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-4 414 116**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 315 850	0
Amortering av lån	-525 000	-1 788 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**1 790 850**	**-1 788 250**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-518 848**	**-2 283 771**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**11 088 715**	**13 372 486**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**10 569 867**	**11 088 715**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rJxu-8beZze-SJZd-UWebMe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fyrskeppet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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:

Sekundärbyggnader	3,40 %
Stamledningar VA	1,44 %
Dörrar & portar	1,71 %
Yttertak	4,10 %
Stamledningar Värme	3,40 %
Byggnad	6,10 %
Stomme och grund	0,98 - 5,16 %
Maskiner och inventarier	6,66 %

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 1 724 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.

rJxu-8beZze-SJZd-UWebMe

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	15 263 623	15 058 416
Hyresintäkter bostäder	1 619 100	1 523 691
Hyresintäkter lokaler	173 192	173 402
Hyresintäkter lokaler, moms	502 314	564 391
Hyresintäkter garage	780 503	858 610
Hyresintäkter p-plats	182 296	118 607
Hyresintäkter förråd	23 374	13 678
Hyresintäkter förråd, moms	6 650	7 100
Deb. fastighetsskatt, moms	7 399	7 580
Bredband	395 050	393 372
Hyres- och avgiftsrabatt	-1 650	-7 587
El, moms	14 594	0
Uppvärmning	5 796	5 796
Övriga intäkter	38 496	35 292
Övernattnings-/gästlägenhet	46 200	50 800
Påminnelseavgift	3 900	3 660
Dröjsmålsränta	84	648
Pantsättningsavgift	34 060	37 496
Överlåtelseavgift	36 992	40 621
Administrativ avgift, moms	686	245
Administrativ avgift	5 635	3 381
Andrahandsuthyrning	49 000	37 284
Vidarefakturerade kostnader	3 890	26 075
Vidarefakturerade kostnader, moms	143 487	33 459
Öres- och kronutjämning	17	4
Summa	**19 334 688**	**18 986 021**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	64 800	21 600
Övriga intäkter	781	13 080
Försäkringsersättning	13 500	0
Summa	**79 081**	**34 680**

rJxu-8beZze-SJZd-UWebMe

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	233 783	228 720
Fastighetsskötsel utöver avtal	46 473	64 036
Fastighetsskötsel gård enl avtal	146 532	88 764
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	47 692	124 855
Städning enligt avtal	333 427	326 000
Sotning	6 702	6 724
Besiktningar	47 311	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2 656	0
Brandskydd	17 906	25 963
Bevakning	21 528	27 309
Myndighetstillsyn	0	2 330
Gårdkostnader	1 820	2 639
Gemensamma utrymmen	0	10 413
Sophantering	0	14 537
Snöröjning/sandning	171 784	180 560
Serviceavtal	27 833	54 673
Förbrukningsmaterial	13 601	21 768
Summa	**1 119 047**	**1 179 292**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	51 373	1 245
Hyreslägenheter	21 432	157 586
Bostadsrättslägenheter	20 776	6 016
Hyreslokaler	4 411	0
Tvättstuga	35 195	93 242
Trapphus/port/entré	41 281	22 174
Sophantering/återvinning	617	11 080
Dörrar och lås/porttele	66 394	102 461
Övernattn./gästlägenhet	4 486	10 496
VVS	90 866	52 988
Värmeanläggning/undercentral	0	1 945
Ventilation	2 463	79 672
Elinstallationer	66 521	74 975
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 734	3 485
Tak	0	18 855
Mark/gård/utemiljö	44 126	32 236
Garage/parkering	1 027	647
Vattenskada	35 706	248 569
Skador/klotter/skadegörelse	46 062	86 398
Summa	**536 469**	**1 004 069**

rJxu-8beZze-SJZd-UWebMe

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	622 363
Hyreslägenheter	21 778	9 705
Lokaler	0	11 660
Tvättstuga	55 176	650
Entré/trapphus	426 469	0
Vind	0	771 730
Sophantering/återvinning	0	44 737
Dörrar och lås	47 798	0
Övernattn./gästlägenhet	0	1 911
Gemensamma utrymmen	0	30 745
VVS	160 608	201 406
Elinstallationer	0	32 861
Tak	-70 676	1 468 729
Fasader	0	47 783
Mark/gård/utemiljö	92 950	0
Summa	**734 103**	**3 244 278**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	399 484	207 290
Uppvärmning	3 195 836	3 037 711
Vatten	902 170	813 390
Sophämtning/renhållning	980 670	857 534
Summa	**5 478 161**	**4 915 924**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	225 914	219 874
Markhyra/vägavgift/avgälder	3 456	574
Tomträttsavgäld	2 122 300	2 122 300
Kabel-TV	232 950	174 351
Bredband	197 032	285 610
Fastighetsskatt	473 552	450 390
Summa	**3 255 204**	**3 253 099**

rJxu-8beZze-SJZd-UWebMe

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	9 191	8 103
Tele- och datakommunikation	30 424	32 127
Juridiska åtgärder	149 889	97 617
Inkassokostnader	19 215	10 936
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	223 079	87 615
Revisionsarvoden extern revisor	76 478	25 180
Styrelseomkostnader	1 701	2 111
Fritids och trivselkostnader	7 892	9 652
Föreningskostnader	24 038	22 432
Förvaltningsarvode enl avtal	501 301	491 941
Överlåtelsekostnad	34 585	38 671
Pantsättningskostnad	36 349	40 164
Övriga förvaltningsarvoden	91 737	148 995
Administration	32 146	32 306
Konsultkostnader	447 685	52 327
Vidarefakturerade kostnader	1 732	0
Bostadsrätterna Sverige	10 940	10 940
Föreningsavgifter	3 960	3 058
Summa	**1 702 342**	**1 114 174**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	420 000	420 000
Arbetsgivaravgifter	131 964	131 964
Summa	**551 964**	**551 964**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	4 050 129	4 780 074
Kostnadsränta skatter och avgifter	7	422
Summa	**4 050 136**	**4 780 496**

rJxu-8beZze-SJZd-UWebMe

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	334 104 025	334 104 025
Årets inköp	36 518 952	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**370 622 977**	**334 104 025**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-57 275 030	-51 031 022
Årets avskrivning	-6 609 198	-6 244 008
Utgående ackumulerad avskrivning	**-63 884 228**	**-57 275 030**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**306 738 749**	**276 828 995**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	183 378 000	207 742 000
Taxeringsvärde mark	135 084 000	141 177 000
Summa	**318 462 000**	**348 919 000**

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	36 518 952	36 518 952
Årets investeringar	4 414 116	0
Omfört till Byggnad	-36 518 952	0
Summa pågående arbeten	**4 414 116**	**36 518 952**

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 732	29 732
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**29 732**	**29 732**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 840	-20 496
Årets avskrivning	-1 344	-1 344
Utgående ackumulerad avskrivning	**-23 184**	**-21 840**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**6 549**	**7 893**

rJxu-8beZze-SJZd-UWebMe

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	43 733	38 180
Övriga kortfristiga fordringar	335 850	7 250
Transaktionskonto	2 367 936	1 586 638
Borgo räntekonto	2 904 149	16 572
Summa	**5 651 668**	**1 648 639**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	34 733	15 057
Förutbet el	40 667	17 712
Förutbet försäkr premier	76 638	72 642
Förutbet kabel-TV	58 253	58 253
Förutbet tomträttsavgäld	530 575	530 575
Förutbet bredband	23 798	31 460
Upplupna intäkter	14 594	29 493
Upplupna ränteintäkter	2 138	0
Summa	**781 396**	**755 192**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2030-03-30	3,42 %	29 150 000	29 500 000
Handelsbanken	2026-03-01	3,89 %	31 500 000	31 500 000
Handelsbanken	2028-03-01	2,94 %	32 500 000	32 500 000
Handelsbanken	2026-01-02	2,50 %	31 219 000	31 394 000
Summa			**124 369 000**	**124 894 000**
Varav kortfristig del			62 719 000	93 394 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 122 604 000 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.

rJxu-8beZze-SJZd-UWebMe

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	3 918	3 491
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	-616	0
Uppl kostn el	88 314	10 403
Uppl kostnad Värme	431 684	403 976
Uppl kostnad Extern revisor	35 000	37 566
Uppl kostn räntor	511 077	92 354
Uppl kostn vatten	152 887	137 939
Uppl kostnad Sophämtning	170 107	151 778
Förutbet hyror/avgifter	1 685 142	1 610 908
Summa	**3 077 513**	**2 448 415**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	172 013 622	172 013 622

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen omförhandlat ett lån med tidigare bindningstid till och med den 1 mars 2026. Lånet har bundits om till och med den 1 mars 2027. Efter omförhandlingen uppgår föreningens genomsnittliga ränta till cirka 2,8 %. Styrelsen har därmed beslutat att höja årsavgifterna med 5 % från och med den 1 januari 2026. Styrelsen följer utvecklingen av de nya momsregler som berör bostadsrättsföreningar och analyserar vilka konsekvenser och eventuella möjligheter dessa kan innebära för föreningens verksamhet. Tvisten med entreprenören avseende den tidigare omvandlingen av lokaler till bostäder har avslutats, och en förlikning har nåtts.

rJxu-8beZze-SJZd-UWebMe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-04.

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

Stockholm

Jon Granered
Ordförande

Elsa Persson
Sekreterare

Skyddad identitet
Kassör

Christina Norrlin Sandréus
Styrelseledamot

Ian David Alexander Gierow
Styrelseledamot

Ludvig Bratt
Styrelseledamot

Malve Söödi
Styrelseledamot

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

BDO Mälardalen AB
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

rJxu-8beZze-SJZd-UWebMe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.06.2026 12:44

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 05.06.2026 10:17

DOCUMENT ID:
SJZd-UWebMe

ENVELOPE ID:
rJxu-8beZze-SJZd-UWebMe

DOCUMENT NAME:
Brf Fyrskeppet, 769616-1442 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
0871bc12b4873740c26a84fbc833ccba63e8d39ea1b704a707f77a1c4079f6de30b95cd2d4c6643460ebed891168c4e8ab0bed138ebf6d4543e8385e99df51c0

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. **Jon Erik Axel Granered**	**Signed**	**05.06.2026 10:26**	**eID**	**Swedish BankID**
jon.granefred@gmail.com	Authenticated	05.06.2026 10:26	Low	IP: 193.14.63.134
2. **LUDVIG BRATT**	**Signed**	**05.06.2026 10:45**	**eID**	**Swedish BankID**
ludbra@hotmail.com	Authenticated	05.06.2026 10:44	Low	IP: 194.71.217.222
3. **MILOSZ NICKLAS HOLUJ**	**Signed**	**05.06.2026 11:54**	**eID**	**Swedish BankID**
milosz.holuj@gmail.com	Authenticated	05.06.2026 11:42	Low	IP: 104.28.45.55
4. **IAN DAVID ALEXANDER GIEROW**	**Signed**	**05.06.2026 12:11**	**eID**	**Swedish BankID**
david.gierow@brffyrskeppet.se	Authenticated	05.06.2026 12:10	Low	IP: 5.150.218.137
5. **Malve Söödi**	**Signed**	**05.06.2026 14:34**	**eID**	**Swedish BankID**
malve.soodi@hotmail.com	Authenticated	05.06.2026 14:30	Low	IP: 98.128.228.100
6. **CHRISTINA NORRLIN SANDRÉUS**	**Signed**	**05.06.2026 15:58**	**eID**	**Swedish BankID**
christina.norrlinsandreus@brffyrskeppet.se	Authenticated	05.06.2026 15:57	Low	IP: 192.44.242.20
7. **Elsa Persson**	**Signed**	**07.06.2026 12:10**	**eID**	**Swedish BankID**
elsa.persson@brffyrskeppet.se	Authenticated	07.06.2026 11:21	Low	IP: 217.65.132.22
8. **Anna Margareta Elisabet Kleberg**	**Signed**	**07.06.2026 12:44**	**eID**	**Swedish BankID**
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	07.06.2026 12:42	Low	IP: 217.119.170.26

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fyrskeppet
Org.nr. 769616-1442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyrskeppet för år 2025.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

HkOZ8ZgZzl-S1OW8ZxZGx

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fyrskeppet för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

HkOZ8ZgZzI-S1OW8ZxZGx

SEALED BY Verified HKOZ8ZGZZL-S1OW8ZXZGX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.06.2026 12:43

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 05.06.2026 10:17

DOCUMENT ID:
S1OW8ZxZGx

ENVELOPE ID:
HkOZ8ZgZzl-S1OW8ZxZGx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Fyrskeppet för 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
3edab075e0b7b04733534530fddd09d3ab323bcbdbca5
7ad60595f1469986fe3e664c132132e30829d44738298b
f2bb75b16e85e650b2f5a72ce836ccaf170bb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Anna Margareta Elisabet Kleberg**	**Signed**	**07.06.2026 12:43**	**eID**	**Swedish BankID**
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	07.06.2026 12:42	Low	IP: 217.119.170.26

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

Attachments

No attachments 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

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