







# Årsredovisning 2025

Brf Fyrskeppet

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Fyrskeppet med säte i Nynäshamn org.nr. 769635-6455 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2017.

Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-18.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nynäshamn kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Nynäshamn Telegrafen 20 | | 2021 |
| **Totalt 1 objekt** | | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 48 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 370 |
| 31 | garageplatser | 0 |
| **Totalt 79 objekt** | | **2 370** |

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 21 st 2 rok, 14 st 3 rok.

### Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|---|---|---|---|---|
| Telegrafens Samfällighetsförening | Samfällighet | 717913-8750 | 2/100 | Väg |
| Nynäshamn Telegrafen ga:5 | G:A | | 48/223 | Gårdsytor, belysning, vattenutkastare m. m |
| Nynäshamn Telegrafen ga:4 | G:A | | 48/465 | VA-ledningar med tillhörande anordningar |

**Totalt 3 objekt**

### Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|---|---|
| Ann Vasquez | Ordförande |
| Arnold Kajerdal | Ledamot |
| Åke Svelander | Ledamot |
| Syzane Arifi | Ledamot |
| Nina Söderberg | Ledamot |
| Krister Lindqvist | Suppleant |
| Ginnie Margaretha Karlsson | Suppleant |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:
Ledamöter: Arnold Kajerdal och Syzane Arifi
Suppleanter: Krister Lindqvist och Ginnie Karlsson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Karl-Henrik Westlund, RSM Sverige AB, valda vid stämman.

Valberedning har varit: Solveig Voss Jörgensen (sammankallande) samt Carin Lindqvist, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5% fr.om. 2025-01-01.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes den 2023-09-25.

**Förändringar i avtal**
Ekonomisk förvaltare är sedan 2024 HSB Södertörn Ek förening, vidare har en ny leverantör av städ ändrats till Linn städ.

Styrelsens kontakter med Fyrgaragets samfällighetsföreningen har inte medfört någon ändring av blockhyresavtalet om de 31 parkeringsplatserna som föreningen hyr till år 2046.

**Ekonomi**
Under 2024 förhandlades ett (av tre) lån och den nya bundna räntan blev 2,54% mot tidigare förmånliga 1,29% vilket medförde en ökning från 1 januari 2025 med 5% på årsavgifterna. Den fasta avgiften för vatten har även under året 2025 ökat till 374 kr/ månad (från 340 kr), vilket följer taxan från kommunen (lägenhetsavgift).
Under november 2025 förhandlades ett (av tre) lån och den nya bundna räntan blev 2,8% mot tidigare 4,08%. Inför 2026 har vi höjt avgiften med 5% för att täcka de andra kostnaderna vi har i föreningen.

**Övrigt**
Medlemmarna erbjöds hjälp att forsla bort skräp till SRV i början av året.

Habitek uppsagt from 31/12-25, ny fastighetsskötare genom HSB.

Garantio uppsagda from 18/12-25, felanmälningar kommer nu skickas till Envise.

För snöröjningen har vi nu ett eget avtal, ej längre tillsammans med Riksbyggen.

KONE (hissen) uppdaterad fr. 2G till 4G.

Städdag och korvgrillning skedde den 27:e april.

Mellanrummet har iordningställts för en mötesplats till medlemmarna.

Den 7 december avslutades året med Glöggmingel för medlemmarna.

## Medlemsinformation
Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och ingen har upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

## Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 202 | 243 | 43 | 40 | 20 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 12 412 | 12 530 | 12 647 | 12 765 | 12 882 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 12 412 | 12 530 | 12 647 | 12 765 | 12 882 |
| Räntekänslighet, % | 10 | 10 | 12 | 0 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 308 | 273 | 119 | 80 | 7 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 1 223 | 1 209 | 1 083 | 0 | 0 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 90 | 87 | 91 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 364 | 1 384 | 1 286 | 997 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 3 228 | 3 225 | 3 001 | 2 357 | 180 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -887 | -767 | -1 003 | -1 248 | 47 |
| Soliditet, % | 77 | 77 | 74 | 77 | 74 |

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt med 164 586 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 202 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning på 5 % fr.o.m. 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

# Förändringar i eget kapital

| Bundet eget kapital | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---|---|---|---|---|
| Inbetalade insatser, kr | 105 058 470 | 0 | 0 | 105 058 470 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 539 605 | 0 | 0 | 539 605 |
| Underhållsfond, kr | 365 375 | 0 | 95 387 | 460 762 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **105 963 450** | **0** | **95 387** | **106 058 837** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -2 569 937 | -767 079 | -95 387 | -3 432 403 |
| Årets resultat, kr | -767 079 | 767 079 | -886 988 | -886 988 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **-3 337 016** | **0** | **-982 375** | **-4 319 391** |
| **S:a eget kapital, kr** | **102 626 434** | **0** | **-886 988** | **101 739 446** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 118 500 kr samt ianspråktagande skett med 23 113 kr.

# Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

| **Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:** | |
|---|---|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -3 337 016 |
| Årets resultat, kr | -886 988 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -118 500 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 23 113 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **-4 319 391** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **-4 319 391** |

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

# Resultaträkning

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 228 076 | 3 225 135 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 5 096 | 54 338 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **3 233 172** | **3 279 473** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 760 662 | -1 755 228 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -83 781 | -73 810 |
| Personalkostnader | Not 6 | -130 330 | -166 011 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 342 837 | -1 342 837 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-3 317 611** | **-3 337 886** |
| **Rörelseresultat** | | **-84 438** | **-58 413** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 013 | 2 059 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -804 563 | -710 724 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-802 550** | **-708 666** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-886 988** | **-767 079** |
| **Resultat före skatt** | | **-886 988** | **-767 079** |
| **Årets resultat** | | **-886 988** | **-767 079** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 130 726 834 | 132 069 671 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **130 726 834** | **132 069 671** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **130 726 834** | **132 069 671** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | | 1 530 | 1 433 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 9 | 1 051 058 | 831 866 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 135 795 | 284 834 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **1 188 383** | **1 118 133** |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | Not 11 | 134 | 134 |
| *Summa Kassa och bank* | | **134** | **134** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **1 188 517** | **1 118 267** |
| **Summa Tillgångar** | | **131 915 351** | **133 187 938** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 105 598 075 | 105 598 075 |
| Fond för yttre underhåll | | 460 762 | 365 375 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **106 058 837** | **105 963 450** |
| *Ansamlad förlust* | | | |
| Balanserat resultat | | -3 432 403 | -2 569 937 |
| Årets resultat | | -886 988 | -767 079 |
| *Summa Ansamlad förlust* | | **-4 319 391** | **-3 337 016** |
| **Summa Eget kapital** | | **101 739 446** | **102 626 434** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 19 495 343 | 19 843 288 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **19 495 343** | **19 843 288** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 9 921 644 | 9 852 055 |
| Leverantörsskulder | | 249 979 | 359 412 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 5 608 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 503 331 | 506 749 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **10 680 562** | **10 718 216** |
| **Summa Skulder** | | **30 175 905** | **30 561 504** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **131 915 351** | **133 187 938** |

# Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | -84 438 | -58 413 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 1 342 837 | 1 342 837 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **1 342 837** | **1 342 837** |
| Erhållen ränta | 2 013 | 2 059 |
| Erlagd ränta | -805 307 | -710 078 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **455 105** | **576 405** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 94 336 | 4 308 264 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -106 499 | -4 677 416 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **-12 163** | **-369 152** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **442 942** | **207 253** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -278 356 | -278 356 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-278 356** | **-278 356** |
| **Årets kassaflöde** | **164 586** | **-71 103** |
| **Likvida medel vid årets början** | **770 685** | **841 788** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **935 271** | **770 685** |

Dokument-ID 09222115557577167838 Signerat AV, ÅS, AK, SA, NS, KW

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

**Regelverk för årsredovisningar**
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|---|---|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**
Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Fr.o.m. 2024 ingår samtliga avgifter som föreningen vidarefakturerar till bostadsrättsinnehavaren.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 Nettoomsättning | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Bruttoomsättning* | | |
| Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 2 463 384 | 2 346 192 |
| Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 436 227 | 518 608 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 447 600 | 447 600 |
| Övriga primära intäkter | 10 166 | 11 677 |
| *Summa Bruttoomsättning* | **3 357 377** | **3 324 077** |
| Hyresbortfall | -129 301 | -98 942 |
| *Summa* | **-129 301** | **-98 942** |
| *Summa Nettoomsättning* | **3 228 076** | **3 225 135** |

I årsavgiften ingår kostnad för el, värme och vatten.

| Not 3 Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Övriga rörelseintäkter* | | |
| Övriga sekundära intäkter | 5 096 | 54 338 |
| *Summa Övriga rörelseintäkter* | **5 096** | **54 338** |

| Not 4 Driftskostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Driftskostnader* | | |
| Fastighetsskötsel och förvaltning | -254 676 | -316 248 |
| Snö och halk-bekämpning | -937 | -28 458 |
| Reparationer inkl gemensamma utrymmen | -560 367 | -568 769 |
| Planerat underhåll | -23 113 | 0 |
| El | -162 067 | -149 644 |
| Uppvärmning | -267 901 | -250 755 |
| Vatten | -298 846 | -245 890 |
| Sophämtning | -156 961 | -162 533 |
| Fastighetsförsäkring | -35 575 | -32 865 |
| Övriga driftkostnader | -220 | -67 |
| *Summa Driftskostnader* | **-1 760 662** | **-1 755 228** |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga externa kostnader* | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | 0 | 0 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -2 567 | 0 |
| | Administrationskostnader | -13 775 | -13 203 |
| | Extern revision | -48 875 | -53 813 |
| | Konsultkostnader | -9 546 | -3 600 |
| | Medlemsavgifter | -5 950 | 0 |
| | Föreningsverksamhet | -1 618 | -1 602 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -1 450 | -1 593 |
| | *Summa Övriga externa kostnader* | **-83 781** | **-73 810** |

| Not 6 | Personalkostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Personalkostnader* | | |
| | Arvode styrelse | -117 602 | -134 700 |
| | Sociala avgifter | -12 728 | -31 311 |
| | *Summa Personalkostnader* | **-130 330** | **-166 011** |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar* | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -1 281 296 | -1 281 296 |
| | Avskrivning på markanläggning | -61 541 | -61 541 |
| | *Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar* | **-1 342 837** | **-1 342 837** |

| Not 8 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 76 926 313 | 76 926 313 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 59 171 762 | 59 171 762 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **136 098 075** | **136 098 075** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -4 028 404 | -2 685 566 |
| | Årets avskrivningar | -1 342 837 | -1 342 837 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-5 371 241** | **-4 028 404** |
| | *Utgående redovisat värde* | **130 726 834** | **132 069 671** |

| | *Taxeringsvärde* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 55 000 000 | 48 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 10 400 000 | 11 200 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | *Summa* | **65 400 000** | **59 200 000** |

| | *Ställda säkerheter* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| | Fastighetsinteckning | 30 600 000 | 30 600 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | *Ställda säkerheter* | **30 600 000** | **30 600 000** |

| Not 9 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 935 136 | 770 550 |
| | Övriga fordringar | 115 922 | 61 316 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **1 051 058** | **831 866** |

| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | | |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 135 795 | 284 834 |
| | *Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | **135 795** | **284 834** |

| Not 11 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Kassa och bank* | | |
| | SEB | 134 | 134 |
| | *Summa Kassa och bank* | **134** | **134** |

| Not 12 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|---|---|---|

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| SEB | 1,64% | 2026-11-28 | 9 643 288 | 0 |
| SEB | 2,80% | 2028-11-28 | 9 573 699 | 278 356 |
| SEB | 2,54% | 2027-11-28 | 10 200 000 | 0 |
| | | | **29 416 987** | **278 356** |

| | |
|---|---|
| Långfristig del | 19 495 343 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 278 356 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 9 643 288 |
| Kortfristig del | 9 921 644 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 278 356 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 1 113 424 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,33% |
| Finns swap-avtal | Nej |

| Not 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 265 462 | 281 759 |
| | Upplupna räntekostnader | 3 807 | 4 551 |
| | Övriga upplupna kostnader | 234 062 | 220 439 |
| | *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **503 331** | **506 749** |

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-10.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Fyrskeppet i Nynäshamn**
Org.nr 769635-6455

## Rapport om årsredovisningen

***Uttalanden***
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrskeppet i Nynäshamn för räkenskapsåret2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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. 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***
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:


Dokument-ID 092221155575773213 23 Signerat KW

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

***Uttalanden***
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fyrskeppet i Nynäshamn för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

***Grund för uttalanden***
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

***Styrelsens ansvar***
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av


Dokument-ID 09222115557577321323 Signerat KW

föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

***Revisorns ansvar***
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av min digitala underskrift

_____
Karl-Henrik Westlund
Auktoriserad revisor


Dokument-ID 092221155577577321323 Signerat KW

## Årsredovisning 2025

*Årsredovisning för 2025 avseende Brf Fyrskeppet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Ann Vasquez**
Ordförande
*E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 17:00:28*

**Åke Svelander**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:39:20*

**Arnold Kajerdal**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 08:10:56*

**Syzane Arifi**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:13:05*

**Nina Söderberg**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 18:02:42*

**Karl-Henrik Westlund**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 08:25:12*

## Revisionsberättelse 2025

*Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Fyrskeppet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Karl-Henrik Westlund**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 08:24:24*

# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.