

Årsredovisning



Bostadsrättsföreningen
Fyren i Malmö

2025-01-01 - 2025-12-31



BJWK5cPaZe-rkfK99w6-l

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fyren, Malmö

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 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
Torrdockan 1	2003	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2004.

Föreningen har 94 bostadsrätter om totalt 9 569 kvm, 1 lokal om 124 kvm samt en gästlägenhet om 60 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 049 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars-Göran Engdahl	Ordförande
Per Eliasson	Vice ordförande
Alf Gustafsson	Styrelseledamot
Emma Wikström	Styrelseledamot
Gunilla Sax	Styrelseledamot
Marcus Österling	Suppleant

Valberedning

Rolf Rahmberg
Ing-Marie Hultberg
Lars Lindblad

Firmateckning

Styrelsen, två i förening.

Revisorer

Sandra Törnblad Auktoriserad revisor Dillon AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-04. Val av ny revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Bixia
Elavläsning	Techem
Fastighetsjour	Securitas
Fjärrvärme, elnät	EON
Hissar	Motum
Internet	Bredband2
Kabel-tv	Tele2
Miljörum, sopor	Ragn Sells
Nyckelleverantör	Låscentralen
Parkeringsövervakning	Europark
Snöröjning, halkbekämpning	Fastab
Städning	Ribersborgs städ
Teknik	Assemblin
Trädgårdsskötsel	Gröna Gården

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Torrdockans Samfällighetsförening, med en andel på 12.5%.

Samfälligheten förvaltar gångvägsyta samt belysningsarmatur med ledningar vid Östra Dockpromenaden i Malmö. Torrdockan förvaltar även belysning och elförbrukning i gemensamhetsanläggning. Torrdockan omfattar fem bostadsrättsföreningar med vardera lika stor andel samt Utvecklingsaktiebolaget Kranen, Dockans Exploaterings AB och Malmö kommun. Förrättning ägde rum 2012-10-18 vid Lantmäterimyndigheten i Malmö, registrering 2014-10-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är i grunden stabil och fortsätter att vara solid. Den ekonomiska långtidsplanen följs.

Årets intäkter och kostnader ligger sammantaget i paritet med 2024. Dock ökade de taxebundna kostnaderna, framför allt mot Eon, men balanserades av lägre räntekostnader och intäkterna från solcellsanläggningen.

Den genomsnittliga räntan på föreningens lån var vid slutet av året cirka 2,6%. Lånen omsätts planenligt med 18–22 miljoner kr per år. Utifrån nuvarande omständigheter är den långsiktiga ränteplanen cirka 2,5%.

Likviditeten överstiger den av branschföreningen rekommenderade nivån om 2–3 gånger månadsintäkten.

Underhållsplanen uppdaterades i enlighet med de nya redovisningsreglerna för avskrivning som föreningen har att följa.

Efter en dom i Högsta förvaltningsdomstolen om ny momsberäkning på uthyrning av lokaler krävde styrelsen tillbaka 294 000 kr som återbetalades till föreningen.

En justering mellan parkeringsavgifter och årsavgiften för lägenheterna gjordes 2025-07-01. Omfördelningen var intäktsneutral för föreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med -4%.

Övriga uppgifter

Solcellsanläggningen har sänkt föreningens elkostnader med cirka 250 000 kr per år jämfört med tiden före installationen.

Under året levererades 112 MWh, vilket följer kalkylen på 110–115 MWh per år. Intjäningen blev 247 000 kr. 40% av investeringen var vid årets slut återbetald. Med nuvarande årlig produktion och ett elpris på cirka 2,25 kr inklusive moms blir anläggningen en stor tillgång efter sommaren 2029 då den är helt betald.

Styrelsen utreder möjligheten till batterilagring för att dels tillgodogöra föreningen solcellernas överproduktion, dels ges möjlighet att flytta elanvändning över dygnet mot det anslutna elnätet.

Boende i angränsande lägenhet klagade på oljud från anläggningens växelriktare i källaren. Ljudmätning visade nivåer inom Folkhälsomyndighetens rekommendationer. För att minska risken för störning flyttades växelriktaren ändå till annan plats i källaren. En anmälan till Stadsbyggnadskontoret i ärendet hanteras av styrelsen.

Genomgång och justering av värmesystemet gjordes i oktober i syfte att nå effektivast möjliga användning av fjärrvärmes. Synpunkter på för låg inomhustemperatur kom efter justeringen och åtgärder har vidtagits efter det. Individuell värmemätning är ett möjligt alternativ framöver.

För att möta behovet av fler laddboxar installerades 5 laddboxar i garaget och med det tillskapades 10 nya laddplatser. Naturvårdsverket beviljade ett bidrag på 75 000 kr som halverade vår kostnad.

Utredning sattes i gång av systemen med taggar, fjärrhantering, porttelefon och Garo i syfte att modernisera och öka säkerheten.

Garagemarkeringar, källardörrar och garagedriften målades om. Tryckstegringspump och dräneringspump fick översyn och reparation.

Gästlägenheten fick ny duschkabin och skador på kaklet i badrummet reparerades.

Efter många år som hyresgäst sålde ägaren till sushi-restaurangen Asuka sin verksamhet. Den nya ägaren bygger om och utökar utbudet. Restaurangen återöppnas våren 2026.

Dialog fördes med Gröna Gården om kvaliteten på deras skötsel, bland annat för hård beskärning av träd och buller vid gräsklippning. En garanti finns från leverantören om åtgärder.

Läckage i källaren vid Krankajen 6 samt i garaget uppträder vid enstaka tillfällen under kraftiga regn. Detta trots vidtagna åtgärder såsom dränering vid garaget och utbytt dagvattenledning vid Krankajen. Styrelsen fortsätter arbeta med frågan i samarbete med entreprenör.

Efter stämmobeslut 2025 upphandlades ny revisor efter sommaren. Vid extra stämma den 4 november valdes revisor utsedd av företaget Dillon.

Styrelseledamoten Jonas Kokkonen flyttade och lämnade styrelsen 2025-10-01, ersätts av suppleant fram till stämman.

Nya vaktmästare är styrelsens Göran Engdahl och Alf Gustavsson som delar på uppdraget.

Årlig rundvandring och översyn av fastigheten gjordes i juni och oktober.

Spolning av avloppsledningar samt besiktning av rökluckor och brandskydd genomfördes planenligt.

Sanering av mäsar och spindlar genomfördes vår och sommar. Container för grövre avfall tillhandahölls i januari och augusti.

Medlemsmöten med styrelsen hölls i april och oktober. Ett välbesökt glöggmingel ordnades i december i gästlägenheten, med ståbord på uteplatsen och eldkorgar som lyste upp trädgården.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 148 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 454 547	7 777 797	7 919 000	7 591 937
Resultat efter fin. poster	-578 209	-1 249 404	-275 627	204 220
Soliditet (%)	67	67	67	66
Yttre fond	2 282 668	1 591 282	918 472	327 417
Taxeringsvärde	290 154 000	273 196 000	273 196 000	273 196 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	753	759	705	674
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,3	92,9	82,8	86,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 152	8 262	8 313	8 549
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 060	7 155	7 200	8 440
Sparande / kvm totalyta, kr	194	84	171	257
Elkostnad / kvm totalyta, kr	58	69	84	91
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	112	109	85	78
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	35	30	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	208	213	199	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	3,00	2,49	1,26
Räntekänslighet (%)	10,83	10,88	11,78	12,67

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 el (totalt 668 767 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Årsredovisningen för 2025 visar ett mindre undersko. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att hålla ekonomin i balans, främst gäller det översyn av de ingångna avtalen, de bundna taxebundna driftavtalen och placering av föreningens lån. Årets underskott påverkar på intet vis föreningens framtida möjligheter att finansiera sin verksamhet.

Framtida avgiftsökningar kan inte uteslutas

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	167 191 230	-	-	167 191 230
Fond, yttre underhåll	1 591 282	-	691 386	2 282 668
Balanserat resultat	-4 229 979	-1 249 404	-691 386	-6 170 769
Årets resultat	-1 249 404	1 249 404	-578 209	-578 209
Eget kapital	163 303 129	0	-578 209	162 724 920

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 170 769
Årets resultat	-578 209
Totalt	-6 748 978

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	852 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-410 667
Balanseras i ny räkning	-7 190 311
	-6 748 978

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 454 547	7 777 797
Övriga rörelseintäkter	3	335 731	45 469
Summa rörelseintäkter		8 790 278	7 823 266
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 488 228	-4 054 883
Övriga externa kostnader	9	-408 949	-350 305
Personalkostnader	10	-335 493	-304 679
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 058 252	-2 014 537
Summa rörelsekostnader		-7 290 922	-6 724 405
RÖRELSERESULTAT		1 499 356	1 098 861
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 885	37 538
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 112 450	-2 385 803
Summa finansiella poster		-2 077 565	-2 348 265
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-578 209	-1 249 404
ÅRETS RESULTAT		-578 209	-1 249 404

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	238 911 341	240 969 593
Summa materiella anläggningstillgångar		238 911 341	240 969 593
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		238 911 341	240 969 593
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 022	25 306
Övriga fordringar	14	941 454	2 226 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	424 883	264 172
Summa kortfristiga fordringar		1 403 359	2 515 654
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 614 153	1 104 027
Summa kassa och bank		2 614 153	1 104 027
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 017 513	3 619 681
SUMMA TILLGÅNGAR		242 928 854	244 589 274

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 191 230	167 191 230
Fond för yttre underhåll		2 282 668	1 591 282
Summa bundet eget kapital		169 473 898	168 782 512
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 170 769	-4 229 979
Årets resultat		-578 209	-1 249 404
Summa fritt eget kapital		-6 748 978	-5 479 383
SUMMA EGET KAPITAL		162 724 920	163 303 129
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	32 906 804	17 674 992
Övriga långfristiga skulder		52 989	600
Summa långfristiga skulder		32 959 793	17 675 592
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	45 094 983	61 379 865
Leverantörsskulder		781 624	788 826
Övriga kortfristiga skulder		19 728	16 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 347 805	1 425 557
Summa kortfristiga skulder		47 244 140	63 610 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		242 928 854	244 589 274

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 499 356	1 098 861
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 058 252	2 014 537
	3 557 608	3 113 398
Erhållen ränta	34 885	37 538
Erlagd ränta	-2 214 439	-2 273 829
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 378 054	877 107
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 123	-317 415
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	20 458	863 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 366 390	1 423 685
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-479 696
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-479 696
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 800 000	0
Amortering av lån	-6 853 070	-496 878
Depositioner	52 389	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 681	-496 878
ÅRETS KASSAFLÖDE	365 709	447 111
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 117 880	2 670 769
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 483 589	3 117 880

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fyren, Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Byggnad	0,87 - 3,83 %
Fastighetsförbättringar	5,00 - 10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 421 248	6 540 696
Hysesintäkter, lokaler	219 049	203 352
Hysesintäkter, p-platser	901 922	730 100
Övriga intäkter	71 658	62 467
Kabel-TV/Bredband	112 800	112 800
Intäktsreduktion	0	-545 058
Vatten	0	1 548
El	727 870	664 992
Värme	0	6 900
Summa	8 454 547	7 777 797

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	5	1
Övriga intäkter	0	27 720
Försäkringsersättning	0	16 828
Ersättn.fr.försäkr.bolag	37 114	0
Återvunnen moms	279 425	0
Övriga intäkter, moms	600	0
Övriga rörelseintäkter	18 586	920
Summa	335 731	45 469

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	148 495
Besiktning och service	187 716	232 147
Städning	155 335	159 217
Trädgårdsarbete	190 902	5 275
Övrigt	87 298	78 509
Snöskottning	13 046	15 273
Summa	634 296	638 916

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	0	33 656
Dörrar och lås/porttele	17 437	30 879
Övernattn./gästlägenhet	18 383	0
Övriga gemensamma utrymmen	15 000	53 394
VA	33 954	31 487
Ventilation	13 166	1 571
El	48 759	55 982
Hissar	48 057	27 285
Fasader	0	18 788
Fönster	0	18 300
Garage och p-platser	13 296	0
Försäkringsärende/vattenskada	71 913	0
Summa	279 965	271 342

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	17 000
VA	169 416	81 500
Värme	91 015	0
Ventilation	80 162	62 114
El	18 699	0
Garage och p-platser	309 563	0
Summa	668 855	160 614

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	642 009	760 830
Uppvärmning	1 239 013	1 202 893
Vatten	411 892	387 123
Sophämtning	116 576	116 968
Summa	2 409 490	2 467 814

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	140 064	130 368
Kabel-TV	68 242	67 063
Bredband	87 719	87 587
Samfällighet	16 000	16 000
Fastighetsskatt	183 596	215 180
Summa	495 621	516 198

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	202 647	103 880
Förbrukningsmaterial	30 925	15 443
Juridiska kostnader	0	19 406
Revisionsarvoden	35 549	38 676
Ekonomisk förvaltning	103 102	172 900
Kostnad momsprovning	36 727	0
Summa	408 949	350 305

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 200	239 202
Övriga arvoden	0	23 000
Löner, arbetare	29 000	0
Sociala avgifter	71 293	42 477
Summa	335 493	304 679

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 112 336	2 379 563
Övriga räntekostnader	114	6 240
Summa	2 112 450	2 385 803

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	274 745 925	273 247 210
Årets inköp	0	1 498 715
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	274 745 925	274 745 925
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-33 776 332	-31 761 795
Årets avskrivning	-2 058 252	-2 014 537
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 834 584	-33 776 332
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	238 911 341	240 969 593
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>46 000 000</i>	<i>46 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	207 558 000	194 600 000
Taxeringsvärde mark	82 596 000	78 596 000
Summa	290 154 000	273 196 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	1 019 019
Årets investeringar	0	854 375
Omfört till Byggnad	0	-1 873 394
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	28 171
Skattefordringar	50 110	18 526
Övriga fordringar	21 909	165 626
Nabo Klientmedelskonto	867 177	1 642 668
Borgo	2 259	371 185
Summa	941 454	2 226 176

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	236 418	81 011
Försäkringspremier	154 854	151 798
Kabel-TV	17 236	17 036
Bredband	14 250	14 327
Förvaltning	2 125	0
Summa	424 883	264 172

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-03-23	2,42 %	11 696 560	11 921 500
Stadshypotek	2027-09-30	2,53 %	9 963 060	9 963 060
Nordea Hypotek	2026-11-25	2,39 %	10 089 057	10 089 057
Nordea Hypotek	2027-03-17	2,98 %	8 943 744	8 943 744
Nordea Hypotek	2025-09-17	0,81 %		14 000 000
Nordea Hypotek	2026-09-16	2,58 %	17 509 366	18 337 496
Nordea Hypotek	2026-02-28	2,29 %	5 800 000	5 800 000
Stadshypotek	2029-09-30	2,69 %	14 000 000	
Summa			78 001 787	79 054 857
Varav kortfristig del			45 094 983	61 379 865

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 689 267 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 814	204 769
El	89 946	98 041
Uppvärmning	152 660	161 253
Utgiftsräntor	137 061	239 050
Vatten	34 564	32 618
Löner	195 998	0
Sociala avgifter	61 582	38 268
Förutbetalda avgifter/hyror	638 180	621 558
Beräknat revisionsarvode	36 000	30 000
Summa	1 347 805	1 425 557

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	105 765 000	105 765 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Malmö

Alf Gustafsson
Styrelseledamot

Emma Wikström
Styrelseledamot

Gunilla Sax
Styrelseledamot

Lars-Göran Engdahl
Ordförande

Per Eliasson
Vice ordförande

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

Dillon AB
Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 08:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 15:11

DOCUMENT ID:

rkfK99w6-l

ENVELOPE ID:

BJWK5cPaZe-rkfK99w6-l

DOCUMENT NAME:

Brf Fyren, Malmö, 769608-4412 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

21 pages

SHA-512:

5f02eb44e04b58608d828b5b1e4df0f2895ee9d7c92fb1d
1906ae3250056cec9ef476c7de4871f769c6154b863cd2
87743c0d9ea610c1868771e17e3ac430640

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. Per Eskil Eliasson pereliasson26@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 15:16 23.04.2026 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
2. ALF GUSTAFSSON vitus@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 15:55 23.04.2026 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 88.129.75.23
3. Gunilla Laila Maria Sax gunilla.sax@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:47 23.04.2026 16:46	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.49.219
4. KARIN EMMA JOHANNA WIKSTRÖM em.wikstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 18:21 23.04.2026 18:21	eID Low	Swedish BankID IP: 88.129.103.249
5. Lars-Göran Engdahl engdahlgoran85@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 07:48 24.04.2026 07:45	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.121.65
6. SANDRA LINNEA TÖRNB LAD sandra.tornblad@dillon.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:46 24.04.2026 07:48	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.79.197

* 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

⚙️ 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 Brf Fyren, Malmö

Org.nr 769608-4412



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyren, Malmö för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards 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.

Övriga Upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-06 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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. 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 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.

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 Brf Fyren, Malmö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö per den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 08:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 15:11

DOCUMENT ID:

HkZft95Dabg

ENVELOPE ID:

r1xZY5qwT-x-HkZft95Dabg

DOCUMENT NAME:

0 - Revisionsberättelse Brf Fyren, Malmö.pdf

2 pages

SHA-512:

988cff818d26f53ae6e4b6225fe2a5a141e9907f8c11681
207208403d32fd2e1d1eecbd107bc3c03a966127dcd1c4
b83a855d45089fc402aa51c4337e986e530

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SANDRA LINNEA TÖRNB LAD	Signed	24.04.2026 08:45	eID	Swedish BankID
sandra.tornblad@dillon.se	Authenticated	24.04.2026 07:51	Low	IP: 62.20.79.197

* 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