

Årsredovisning

för

BRF FYREN

788000-1768

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Styrelsen för BRF FYREN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fasställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Föreningen följer en underhållsplan som ständigt uppdateras.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1975-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 613	11 334	11 333	11 213
Resultat efter finansiella poster	296	-333	962	920
Rörelsemarginal (%)	0	-4	8	8
Avkastning på eget kap. (%)	1	-1	2	2
Balansomslutning	43 832	43 457	44 208	42 923
Soliditet (%)	95	95	94	95
Antal anställda	2,7	2,5	2,5	2,5
Taxeringsvärde, tkr	125 971,0	119 951,0	119 951,0	119 951,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	536,3	523,2	524,0	524,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0,0	0,0	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0,0	0,0	0,0	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	81,7	49,7	94,0	93,1
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	221,2	208,1	191,1	187,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	95	96

a

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 437 279	22 211 701	18 104 468	-332 765	41 420 683
Disposition av föregående års resultat:		359 853	-692 618	332 765	0
Årets resultat				295 914	295 914
Belopp vid årets utgång	1 437 279	22 571 554	17 411 850	295 914	41 716 597

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 411 580
årets vinst	295 914
	17 707 494

disponeras så att	
till yttre underhållsfond enligt stadgan överföres	377 913
i ny räkning överföres	17 329 581
	17 707 494

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	11 612 859	11 333 573
Övriga intäkter	2	216 429	166 837
		11 829 288	11 500 410
Rörelsens kostnader			
Reparationer & underhåll	3	-593 990	-626 571
Driftkostnader	4	-6 828 492	-6 512 767
Fastighetsavgift/skatt	4	-391 710	-370 710
Övriga kostnader	4	-865 361	-1 106 780
Personalkostnader	5	-1 661 552	-1 858 722
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 540 676	-1 450 645
		-11 881 781	-11 926 195
Rörelseresultat		-52 493	-425 785
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		350 497	95 755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 089	-2 736
		348 408	93 019
Resultat efter finansiella poster		295 915	-332 766
Resultat före skatt		295 915	-332 766
Årets resultat		295 914	-332 765

R

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	35 963 757	34 748 243
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	334 580
Inventarier, verktyg och installationer	8	243 447	217 519
		36 207 204	35 300 342
Summa anläggningstillgångar		36 207 204	35 300 342
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 805	0
Övriga fordringar		39 643	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	355 601	355 229
		400 049	355 229
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	5 802 742	6 754 314
Kassa och bank		1 421 639	1 047 442
Summa omsättningstillgångar		7 624 430	8 156 985
SUMMA TILLGÅNGAR		43 831 634	43 457 327

12

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 437 279

1 437 279

Fond för yttre underhåll

22 571 824

22 211 971

24 009 103

23 649 250

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

17 411 580

18 104 198

Årets resultat

295 914

-332 765

17 707 494

17 771 433

Summa eget kapital

41 716 597

41 420 683

Kortfristiga skulder

Inre reparationsfond

32 855

32 855

Leverantörsskulder

122 145

117 582

Övriga skulder

208 415

230 294

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 751 621

1 655 912

Summa kortfristiga skulder

2 115 036

2 036 643

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

43 831 634

43 457 327

Handwritten mark

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	295 914	-332 765
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 523 676	1 450 645
Betald skatt	-36 284	-87 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 783 306	1 030 345
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-4 805	2 815
Förändring av kortfristiga fordringar	-40 063	-14 759
Förändring av leverantörsskulder	4 563	-328 095
Förändring av kortfristiga skulder	110 162	-6 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 853 163	684 261
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 430 538	-1 396 823
Årets kassaflöde	-577 375	-712 562
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	7 801 756	8 514 318
Likvida medel vid årets slut	7 224 381	7 801 756



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme & Grund	50 år
Fasad	50 år
Tak	40 år
Fönster	50 år
Värme	25-33 år
El	40-50 år
Sanitet	50 år
Ventilation	10-50 år
Innerdörrar	50 år
Restpost	50 år
Markinventarier	10-15 år
Markanläggningar	10-20 år
Maskiner & Inventarier	5 år
Garage	33 år
Maskinhall	15 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

R

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och föreningen kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskickade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskickade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

a

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Nettoomsättningen		
Årsavgifter bostäder	10 647 304	10 378 965
Hysesintäkter, garage	307 167	300 704
Hysesintäkter, P-platser	173 670	173 209
Hysesintäkter tv- internet	484 718	480 695
	11 612 859	11 333 573
Övriga intäkter		
Överlåtelseavgift	42 330	23 992
Pantsättningsavgift	12 318	8 965
Andrahandsavgift	15 115	20 330
Avgifter elbilar	34 698	27 828
Uthyrningslägenhet	30 300	15 450
Övriga kostnader	42 467	40 385
Parkeringsböter	22 200	5 400
Övriga intäkter	17 001	24 487
	216 429	166 837

Not 3 Reparationer- och underhåll

	2025	2024
Reparationer och underhåll	532 137	409 655
Reparation tvättstuga	61 853	3 070
Reparation garage/p-platser	0	64 585
Reparation balkonger	0	149 261
	593 990	626 571

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader		
Städ	218 349	214 645
Snö- och halkbekämpning	64 089	76 967
Utemiljö	204 784	246 706
	487 222	538 318

Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	1 854 054	1 695 923
El garage	134 151	161 116
Uppvärmning	1 532 109	1 490 474
Vatten	1 452 151	1 330 101
Sophantering och återvinning	561 689	508 525
	5 534 154	5 186 139
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkringar	242 248	217 597
Kabel TV och Internet	564 868	570 713
	807 116	788 310
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
Fastighetsskatt	391 710	370 710
	391 710	370 710
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Mervärdersskatt fastighetsförvaltning	334 366	368 307
Ersättningar till revisor	29 063	28 094
Ekonomisk förvaltning	259 561	258 841
Övriga förvaltningskostnader, stämmor	19 460	24 958
Övriga externa kostnader	222 911	426 580
	865 361	1 106 780
Not 5 Anställda och personalkostnader		
	2025	2024
Medelantalet anställda		
Män	2,7	2,5
	2,7	2,5
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	140 000	140 000
Övriga anställda	1 102 611	1 239 820
	1 242 611	1 379 820
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	37 074	37 108
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	375 831	432 314
Övriga personalkostnader	6 036	9 480
	418 941	478 902
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	1 661 552	1 858 722

Not 6 Avskrivningar

	2025	2024
Avskrivningar på byggnader	1 365 226	1 301 769
Avskrivningar på markinventarier	68 212	64 660
Avskrivningar på maskiner och inventarier	102 072	79 050
Avskrivningar på markanläggningar	5 166	5 166
	1 540 676	1 450 645

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 240 810	67 928 308
Inköp	2 654 118	1 312 502
Mark	5 782 886	5 782 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 677 814	75 023 696
Ingående avskrivningar	-40 275 453	-38 903 858
Årets avskrivningar	-1 438 604	-1 371 595
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 714 057	-40 275 453
Utgående redovisat värde	35 963 757	34 748 243
Taxeringsvärden byggnader	124 000 000	118 400 000
Taxeringsvärden mark	1 971 000	1 551 000
	125 971 000	119 951 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 201 760	1 117 439
Inköp	128 000	84 321
Försäljningar/utrangeringar	-32 965	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 296 795	1 201 760
Ingående avskrivningar	-984 241	-905 191
Försäljningar/utrangeringar	32 965	0
Årets avskrivningar	-102 072	-79 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 053 348	-984 241
Utgående redovisat värde	243 447	217 519

a

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar	203 804	200 005
Tele 2	141 227	141 217
Bostadsrätterna	10 570	11 750
Naturvårdsverket	0	2 257
	355 601	355 229

Not 10 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Stratega 35	19 637,4691	3 418 018	3 418 018	4 687 709
Nordea Global passiv	2 757,7667	1 342 500	1 342 500	1 628 185
Nordea Innovation Stars Fund	0	0	0	
Nordea Stratega 35	2 454,2525	797 066	797 066	585 861
Nordea Sverige passiv	501,6408	245 158	245 158	255 928
		5 802 742	5 802 742	7 157 683

Not 11 Checkräkningskredit

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	750 000	750 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna semesterlöner	125 097	103 831
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	39 305	32 623
Förutbetalda intäkter	959 775	909 079
Upplupna avtalade arbetsmarknadsförsäkringar	4 358	4 406
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	623 086	605 973
	1 751 621	1 655 912

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 745 500	32 745 500
	32 745 500	32 745 500

Not 14 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Årsredovisningen beslutades den 23 mars 2026

Härnösand



Nadine Hägglund
Ordförande
2026-04-08



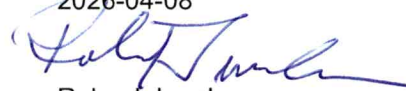
Lars-Gunnar Näslund

2026-04-08



Fred Jönsson

2026-04-08



Roland Innala

2026-04-08



Lena Lennestål

2026-04-08



Mats Westberg

2026-04-08



Stina Welander

2026-04-08

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-09



Andreas Lundin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF FYREN

Org.nr 788000-1768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF FYREN för räkenskapsåret 2025.

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:

- 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 FYREN för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 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

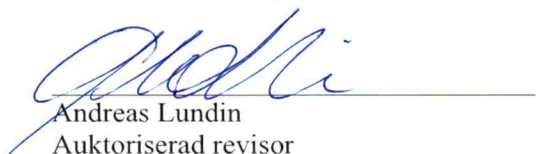
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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.

Härnösand den 9 april 2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Andreas Lundin", is written over a horizontal line. Below the line, the name and title are printed in a standard black font.

Andreas Lundin
Auktoriserad revisor