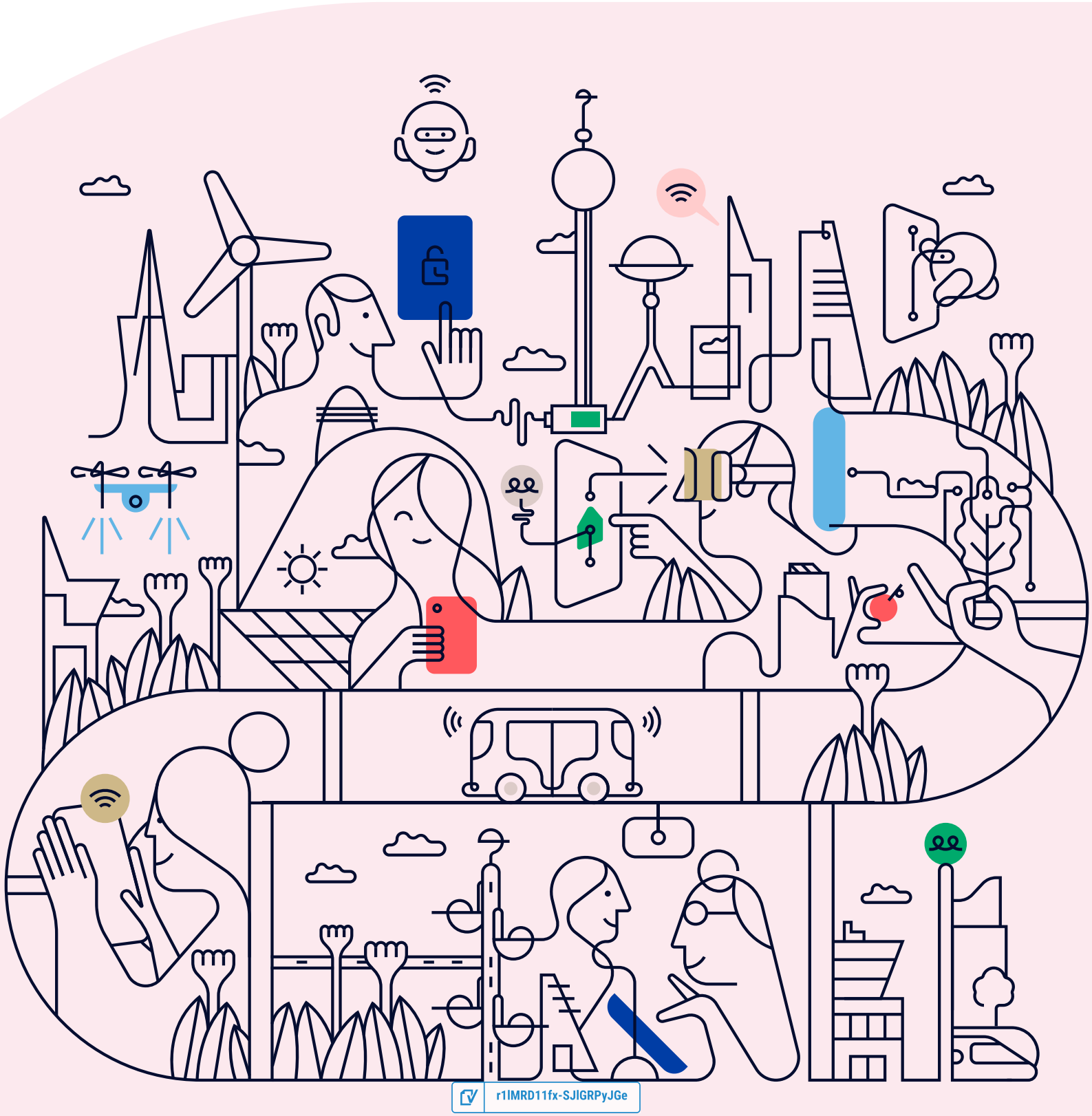
# 2025

Årsredovisning

Brf Fyrlotsen 2 på Lidingö



r1IMRD11fx-SJIGRPyJGe

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fyrlotsen 2 på Lidingö

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

**Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

**Förvaltningsberättelse ..... s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

**Resultaträkning ..... s. 6**

**Balansräkning ..... s. 7**

**Kassaflödesanalys ..... s. 9**

**Noter ..... s. 10**

**Underskrifter ..... s. 16**

r1IMRD11fx-SJIGRPyJGe

# 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.

r1IMRD11fx-SJIGRPyJGe

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

### Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|---|---|---|
| Lidingö Fyrvaktaren 1 | | Lidingö Kommun |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 221 bostadsrätter om totalt 5 152 kvm och 1 bostadsrättslokal om 310 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 462 kvm.

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Carin Mathilda Wahlberg | Ordförande |
| Andreas Bexell | Styrelseledamot |
| John Anton Sjölund | Styrelseledamot |

### Firmateckning

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

### Revisorer

| | | |
|---|---|---|
| Ida Brandt | Auktoriserad revisor | Ernst & Young AB |

r1IMRD11fx-SJIGRPyJGe

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-07. Extra stämma.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-21. Extra stämma.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-26. Extra stämma.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-28. Extra stämma.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-14. Extra stämma.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-14. Extra stämma.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-16. Extra stämma.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

### Utförda historiska underhåll

**2024**
- Målning och uppfräschning av entréer och postboxar
- Ny sophantering för matavfall
- Renovering av gemensamma balkongdörrar

**2025**
- Modernisering av två hissar på Larsbergsvägen 7
- Konvertering till led belysning i allmänna utrymmen
- Byte av 2 torktumlare

### Planerade underhåll

**2026**
- Modernisering av hiss på Agavägen 2

### Avtal med leverantörer

| | |
|---|---|
| Trapphusstäd | Nordic Facility Group |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Förändringar i avtal

Nordic Facility Group har tagit över städningen i hela fastigheten.

#### Övriga uppgifter

Under 2025 har modernisering av två hissar på Larsbergsvägen 7 genomförts, vilka nu är åter i drift.

Hissen på Agavägen planeras att moderniseras under hösten 2026.

Föreningen har även konverterat belysningen i allmänna utrymmen till LED-belysning i syfte att minska energiförbrukningen.

En 50 årig underhållsplan har tagits fram med hjälp av SBC som kommer underlätta att följa och planera in de åtgärder som är nödvändiga för fastigheten.

r1IMRD11fx-SJIGRPyJGe

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 11 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 16 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 7 204 600 | 6 660 220 | 4 318 707 | 4 260 236 |
| Resultat efter fin. poster | -201 113 | -2 955 735 | -4 668 530 | -2 447 040 |
| Soliditet (%) | 74 | 74 | 73 | 73 |
| Yttre fond | 706 161 | 911 942 | 627 354 | 627 354 |
| Taxeringsvärde | 144 998 000 | 142 294 000 | 78 294 000 | - |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 250 | 1121 | 735 | 735 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 79,7 | 7,8 | - | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 12 083 | 12 083 | 12 108 | 12 108 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 12 083 | 12 083 | 12 108 | 12 108 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 285 | -248 | -525 | -118 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 48 | 57 | 53 | |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 156 | 146 | 151 | |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 65 | 35 | 27 | |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 269 | 239 | 231 | |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,02 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 9,64 | 10,78 | - | - |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

r1IMRD11fx-SJIGRPyJGe

## Upplysning vid förlust

Föreningens resultat har avsevärts förbättras från föregående år. Föreningen har genomfört underhåll på hissarna till en kostnad om 1,3miljoner. De årliga avskrivningar överskrider föreningens negativa resultat men påverkar inte föreningens likvida medel.

Föreningens styrelse ser över föreningens ekonomi löpande under året, inga beslut om avgiftshöjningar jag tagits.

## Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Insatser | 216 276 001 | - | - | 216 276 001 |
| Upplåtelseavgifter | 51 869 000 | - | - | 51 869 000 |
| Fond, yttre underhåll | 911 942 | -348 075 | 142 294 | 706 161 |
| Balanserat resultat | -68 173 795 | -2 607 660 | -142 294 | -70 923 749 |
| Årets resultat | -2 955 735 | 2 955 735 | -201 113 | -201 113 |
| **Eget kapital** | **197 927 412** | **0** | **-201 112** | **197 726 300** |

## Resultatdisposition

| | |
|---|---|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: | |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -70 781 455 |
| Årets resultat | -201 113 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -142 294 |
| **Totalt** | **-71 124 862** |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: | |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 706 161 |
| **Balanseras i ny räkning** | **-70 418 701** |

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

r1IMRD11fx-SJIGRPyJGe

# Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 7 204 600 | 6 660 221 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 1 364 981 | 635 666 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **8 569 581** | **7 295 887** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -4 493 005 | -3 865 986 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -295 473 | -595 225 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 801 848 | -1 801 845 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-6 590 326** | **-6 263 056** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **1 979 255** | **1 032 832** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | -5 311 | 548 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -2 175 057 | -3 989 115 |
| **Summa finansiella poster** | | **-2 180 368** | **-3 988 567** |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **-201 113** | **-2 955 735** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-201 113** | **-2 955 735** |

r1IMRD11fx-SJIGRPyJGe

# Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 11, 16 | 258 956 995 | 261 004 176 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **258 956 995** | **261 004 176** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **258 956 995** | **261 004 176** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 410 064 | 867 570 |
| Övriga fordringar | 12 | 6 332 209 | 4 046 643 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 194 256 | 107 031 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **6 936 529** | **5 021 244** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 0 | 244 294 |
| **Summa kassa och bank** | | **0** | **244 294** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **6 936 529** | **5 265 538** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **265 893 524** | **266 269 714** |

r1IMRD11fx-SJIGRPyJGe

# Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 268 145 001 | 268 145 001 |
| Fond för yttre underhåll | | 706 161 | 911 942 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **268 851 162** | **269 056 943** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -70 923 749 | -68 173 795 |
| Årets resultat | | -201 113 | -2 955 735 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-71 124 862** | **-71 129 531** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **197 726 300** | **197 927 412** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 16 | 66 000 000 | 66 000 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **66 000 000** | **66 000 000** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 334 689 | 586 703 |
| Skatteskulder | | 766 494 | 737 279 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 290 260 | 308 556 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 775 781 | 709 764 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **2 167 224** | **2 342 302** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **265 893 524** | **266 269 714** |

r1IMRD11fx-SJIGRPyJGe

# Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **1 979 255** | **1 032 832** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Årets avskrivningar | 1 801 848 | 1 801 845 |
| | **3 781 103** | **2 834 676** |
| Erhållen ränta | -5 311 | 548 |
| Erlagd ränta | -2 168 115 | -3 989 115 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **1 607 677** | **-1 153 891** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 198 959 | 6 690 270 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -182 020 | -76 985 255 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **1 624 617** | **-71 448 876** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | -245 333 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | 245 333 | 0 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **245 333** | **-245 333** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Bundet eget kapital | 0 | 8 800 001 |
| Upptagna lån | 0 | 66 097 535 |
| Amortering av lån | 0 | -97 535 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **0** | **74 800 001** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **1 869 950** | **3 105 792** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **4 193 720** | **1 087 928** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **6 063 671** | **4 193 720** |

*Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen. Se även not 12.

r1IMRD11fx-SJIGRPyJGe

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fyrlotsen 2 på Lidingö 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 | 1,00 % |

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

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde. Obebyggd mark beskattas med 1,00 % av markens 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.

r1IMRD11fx-SJIGRPyJGe

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 6 470 364 | 5 744 771 |
| Årsavgifter lokaler | 355 245 | 360 944 |
| Hyresintäkter bostäder | 0 | 18 370 |
| Hyresintäkter p-plats, moms | 0 | 311 318 |
| Intäkt parkeringsbolag, moms | 326 566 | 77 307 |
| Påminnelseavgift | 1 942 | 0 |
| Dröjsmålsränta | 4 825 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 2 646 | 0 |
| Överlåtelseavgift | 10 290 | 0 |
| Administrativ avgift | 539 | 0 |
| Övriga fakturerade kostnader | 0 | 147 506 |
| Vidarefakturerade kostnader | 11 341 | 0 |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 20 844 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | -2 | 5 |
| **Summa** | **7 204 600** | **6 660 221** |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Övriga intäkter | 714 578 | 180 |
| Återbäring försäkringsbolag | 650 403 | 635 486 |
| **Summa** | **1 364 981** | **635 666** |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 142 336 | 154 012 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 71 801 | 224 576 |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 48 275 | 27 060 |
| Larm och bevakning | 22 217 | 9 010 |
| Städning enligt avtal | 104 261 | 91 373 |
| Städning utöver avtal | 20 700 | 0 |
| Hissbesiktning | 9 279 | 7 390 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0 | 75 000 |
| Brandskydd | 2 035 | 2 338 |
| Gemensamma utrymmen | 2 119 | 3 057 |
| Sophantering | 180 | 7 931 |
| Garage/parkering | 14 015 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 45 778 | 186 637 |
| Serviceavtal | 22 806 | 0 |
| Serviceavtal, hissar | 3 078 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 13 969 | 459 |
| **Summa** | **522 849** | **788 844** |

r1IMRD11fx-SJIGRPyJGe

## NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Reparationer | 26 296 | 186 560 |
| Försäkringsärende | 0 | 258 357 |
| Installationer | 7 500 | 0 |
| Bostadsrättslägenheter | 0 | 3 478 |
| Hyreslokaler | 0 | 8 000 |
| Tvättstuga | 177 430 | 38 752 |
| Trapphus/port/entr | 24 041 | 2 569 |
| Källarutrymmen | 1 656 | 794 |
| Dörrar och lås/porttele | 54 365 | 16 262 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 2 475 | 59 110 |
| VVS | 39 245 | 14 095 |
| Ventilation | -794 | 794 |
| Elinstallationer | 4 879 | 794 |
| Hissar | 76 542 | 113 823 |
| Tak | 0 | 786 |
| Fönster | 1 400 | 6 090 |
| Mark/gård/utemiljö | 10 389 | 0 |
| Vattenskada | 38 265 | 85 001 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 29 605 |
| **Summa** | **463 688** | **824 870** |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Underhåll av byggnad | 0 | 348 075 |
| Hiss | 1 320 000 | 0 |
| **Summa** | **1 320 000** | **348 075** |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| El | 261 593 | 313 119 |
| Uppvärmning | 853 626 | 799 037 |
| Vatten | 352 317 | 192 463 |
| Sophämtning/renhållning | 244 421 | 153 931 |
| **Summa** | **1 711 957** | **1 458 550** |

r1IMRD11fx-SJIGRPyJGe

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkringar | 77 361 | 32 019 |
| Kabel-TV | 3 825 | 2 868 |
| Övriga fastighetskostnader | 0 | 37 500 |
| Fastighetsskatt | 393 324 | 373 170 |
| Korr. fastighetsskatt | 0 | 90 |
| **Summa** | **474 510** | **445 647** |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Kreditupplysning | 1 476 | 0 |
| Juridiska åtgärder | 85 800 | 260 208 |
| Inkassokostnader | 12 373 | 1 125 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 91 509 | 9 891 |
| Överlåtelsekostnad | 12 348 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 3 528 | 0 |
| Övriga förvaltningsarvoden | 70 012 | 800 |
| Korttidsinventarier | 9 810 | 6 400 |
| Administration | 6 072 | 42 749 |
| Konsultkostnader | 0 | 226 744 |
| Vidarefakturerade kostnader | 2 546 | 47 533 |
| Övriga externa kostnader | 0 | -225 |
| **Summa** | **295 473** | **595 225** |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Räntekostnader fastighetslån | 2 168 693 | 689 318 |
| Dröjsmålsränta | 5 526 | 107 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 838 | 15 726 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 3 283 964 |
| **Summa** | **2 175 057** | **3 989 115** |

r1IMRD11fx-SJIGRPyJGe

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 279 022 618 | 278 777 285 |
| Årets inköp | - | 245 333 |
| Årets avyttring | -245 333 | - |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **278 777 285** | **279 022 618** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -18 018 442 | -16 216 597 |
| Årets avskrivning | -1 801 848 | -1 801 845 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-19 820 290** | **-18 018 442** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **258 956 995** | **261 004 176** |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *98 592 861* | *98 838 194* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 90 998 000 | 78 294 000 |
| Taxeringsvärde mark | 54 000 000 | 64 000 000 |
| **Summa** | **144 998 000** | **142 294 000** |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 55 779 | 583 |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 96 756 | 96 634 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 116 003 | 0 |
| Transaktionskonto | 5 005 283 | 2 898 731 |
| Borgo räntekonto | 1 058 387 | 1 050 695 |
| **Summa** | **6 332 209** | **4 046 643** |

*Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen. Till klientmedel räknas här benämnda Transaktionskonto och Borgo räntekonto.

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda kostnader | 26 712 | 21 444 |
| Förutbet fast skötsel | 13 579 | 12 617 |
| Förutbet städ | 12 952 | 0 |
| Förutbet försäkr premier | 80 609 | 0 |
| Förutbet kabel-TV | 977 | 970 |
| Upplupna intäkter | 59 427 | 72 000 |
| **Summa** | **194 256** | **107 031** |

r1IMRD11fx-SJIGRPyJGe

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors-ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Solifast Finansiering KB | 2027-09-16 | 3,06 % | 22 000 000 | 22 000 000 |
| Solifast Finansiering KB | 2029-09-16 | 3,19 % | 22 000 000 | 22 000 000 |
| Solifast Finansiering KB | 2027-09-16 | 3,19 % | 22 000 000 | 22 000 000 |
| **Summa** | | | **66 000 000** | **66 000 000** |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 000 000 kr.

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

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna kostnader | 7 214 | 8 607 |
| Uppl kostn el | 26 179 | 27 992 |
| Uppl kostnad Värme | 108 331 | 110 993 |
| Uppl kostn räntor | 0 | -6 942 |
| Uppl kostn vatten | 27 511 | 0 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 29 512 | 0 |
| Förutbet hyror/avgifter | 577 034 | 569 114 |
| **Summa** | **775 781** | **709 764** |

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 66 000 000 | 145 002 500 |

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen kommer under 2026 göra en övergång från K2-regelverket till K3-regelverket.

r1IMRD11fx-SJIGRPyJGe

# Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

STOCKHOLM

Carin Mathilda Wahlberg
Ordförande

Andreas Bexell
Styrelseledamot

John Anton Sjölund
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Ida Brandt
Auktoriserad revisor

r1IMRD11fx-SJIGRPyJGe




# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
11.05.2026 17:32

**SENT BY OWNER:**
Isak Skoglund · 11.05.2026 16:56

**DOCUMENT ID:**
SJlGRPyJGe

**ENVELOPE ID:**
r1lMRD11fx-SJlGRPyJGe

**DOCUMENT NAME:**
ÅR Fyrlotsen 2 2025.pdf
18 pages

**SHA-512:**
1e27ea7963a9cf08a7e7246d0d5b692550212c27920e6
66ca70271ef71a5a4dfe74870acbc3e7cb390cffa811455
c3d6915d3d6ad449c2b2fc8ef2f77901fcd1

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. ERIK ANDREAS BEXELL** | **Signed** | **11.05.2026 17:02** | **eID** | **Swedish BankID** |
| andreas.bexell@almequity.se | Authenticated | 11.05.2026 17:01 | Low | IP: 104.28.31.64 |
| **2. Carin Mathilda Wahlberg** | **Signed** | **11.05.2026 17:04** | **eID** | **Swedish BankID** |
| mathilda.wahlberg@alm-smaa.se | Authenticated | 11.05.2026 17:03 | Low | IP: 62.20.130.65 |
| **3. JOHN ANTON SJÖLUND** | **Signed** | **11.05.2026 17:08** | **eID** | **Swedish BankID** |
| john.sjolund@almequity.se | Authenticated | 11.05.2026 17:07 | Low | IP: 62.20.130.65 |
| **4. IDA BRANDT** | **Signed** | **11.05.2026 17:32** | **eID** | **Swedish BankID** |
| ida.brandt@se.ey.com | Authenticated | 11.05.2026 17:30 | Low | IP: 82.99.43.133 |

* 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

Shape the future
with confidence

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fyrlotsen 2 på Lidingö, org.nr 769612-9456

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyrlotsen 2 på Lidingö för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International 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.

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

Penneo dokumentnyckel: 4B36Z-N2WHG-COOB0-TJXHJ-X3CTC-EJ1PI

Shape the future
with confidence

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fyrlotsen 2 på Lidingö för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 4B36Z-N2WHG-COOB0-TJXHJ-X3CTC-EJ1PI

PENNEO

*Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.*

*"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."*

**IDA BRANDT (SSN-validerad)**
**Auktoriserad revisor**
*På uppdrag av: Ernst & Young AB*
*Serienummer: 800192e87e12fc[…]4eed631295bab*
*IP: 165.225.xxx.xxx*
*2026-05-11 15:34:04 UTC*



*Penneo dokumentnyckel: 4B36Z-N2WHG-COOB0-TJXHJ-X3CTC-EJ1PI*

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.