

Årsredovisning 2025

B.F. Fyrtornet u.p.a.

Folkungagatan 142 och Erstagatan 7



Välkommen till årsredovisningen för BF Fyrtornet u.p.a.

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. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
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 förvalta fastigheten tomten nr 3 i kvarteret fyrtornet med adressen Folkungagatan 142 och Erstagatan 7 inom Sofia församling i Stockholm och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1926-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fyrtornet 3	1926	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1915 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 41 lägenheter om totalt 3 074 kvm och 8 lokaler om 374 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 460 kvm.

Styrelsens sammansättning

Inger Matilda Bäckström	Ordförande
Björn Hansson	Styrelseledamot
Eva Kristina Jansson	Styrelseledamot
Tobias Laurell	Styrelseledamot
Ulla Britta Nilsson	Styrelseledamot
Nils Andersson	Styrelsesuppleant

Valberedning

Jonas Sundberg; Joel Linderöth



Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Anne Berman Revisor

Pontus Österberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2017 ● Renovering av hiss, Folkungagatan

2021 ● Taksäkerhet - montering av snö-skydd
Renovering av hiss, Erstagatan

2021-2022 ● Byte av termostater på radiatorer i lägenheter
Elektriska öppnare på portar
Installation av biologisk luktbegränsning i soprum
VVS - översyn & utbyte av fördelare för golvvärme i vindsvåningarna
Besiktning av rökgångar - Alla rökgångar besiktigade under 2022

2022 ● Byte av lås och nycklar till portar och källare
Ventilation och luktbegränsning i Soprum
Byte av värmeväxlare fjärrvärme

2023 ● Byte av torkskåp i tvättstugan
Tätning av skorstenstoppar
Våtrumsbesiktning, Anticimex
Kontroll av samtliga balkonger
Asbestsanering i en hyreslokal

2024 ● Omläggning av plåttak
Spolning av dagvattenbrunnar

2025 ● Våtrumsbesiktning Anticimex
Byte av tryckstegringspump, tappvatten
Reparation av cykelställ på gården
Stamspolning med filmning av avlopps-stammar
Byte av avloppsledningar i källaren
OVK, med åtgärder



Sida 3 av 19

Planerade underhåll

- 2026 • Anpassning av soprum för FNI
Avloppsrenovering vindslägenhet
Förstudie avloppsre-lining
Ommålning av hisskorg Folkungagatan
- 2027 • Spolning av dagvattenbrunnar
Byte av tvättmaskiner
- 2028 • Målning av balkongramar
- 2029 • Re-lining av avlopps-stammar
- 2030 • Trapphusrenoveringar
- 2033 • Puts av fasad mot gatan
Renovering av fönster mot gatan
- 2035 • Renovering av fönster mot gården
- 2038 • Puts av fasad mot gården
- 2039 • Målning av plåttak

Avtal med leverantörer

Allframtidsförsäkring	Brandkontoret
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kontroll av brandskydd och varnare	Brandsäkra AB
Löpande bevakning och reparationer hiss	St Eriks Hiss AB
Löpande underhåll och reparationer	Årstadens Elservice AB - Kennet Göth
Luktbegränsning Soprum	Bioteria Technologies AB
nät och TV	Tele 2
Städning trapphus	Resultatstäd AB
Taskottning	ROSEB AB
Underhåll av nätverk	OwnIT
Underhåll fjärrvärme	Karob AB
VVS underhåll och reparationer	JCD Rör och Kylservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt beslut av 2025 års stämma höjdes avgiften med 10% från 1 januari 2026. Föreningens ekonomi är i balans och drifts- och reparationskostnader täcks av intäkterna. Föreningens sparande har ökat, men är fortfarande lågt. För att säkra resurser för kommande underhåll kommer styrelsen att föreslå ytterligare mindre avgiftsökningar under 2026.

Föreningen tillämpar avskrivningar enligt - den nu obligatoriska - K3 metoden sedan 2017.

Förändringar i avtal

Under 2025 har inga förändringar gjorts i föreningens avtal

Övriga uppgifter

Under det gångna året har arbetet med underhåll av fastigheten fortsatt. Spolningen av föreningens avloppsstammar, som skall göras med 6 års intervall, gjordes under året. I samband med spolningen filmades stammarna som underlag för en bedömning av avloppens status och för planering av åtgärder, i första hand en s.k. re-lining av avloppen. Under kommande år kommer föreningen att anlita en avloppskonsult som kan bedöma behov. I samband med spolningen upptäcktes en del skador i avloppen från föreningens lokaler, som åtgärdats under året.

Den tryckstegringspump för kranvattnet som föreningen installerat havererade och byttes ut.

Alla anmärkningar från förra årets OVK (ventilationskontroll) är nu åtgärdade. Föreningen bekostade installation av återstående friskluftsintag samt åtgärder i lokalerna, i övrigt är det medlemmarnas ansvar att genomföra de åtgärder som krävs.

Vidare har nätverket i huset uppgraderats med byte av hubb och kontakter vid centralen i källaren.

Under året fortsatte arbetet med en långsiktig underhållsplan. En plan är framtagen som sträcker sig till 2039 och som uppdaterades 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 343 379	2 135 625	2 600 160	1 921 342
Resultat efter fin. poster	-82 612	-535 142	34 112	24 891
Soliditet (%)	42	43	75	75
Yttre fond	663 419	611 544	461 544	311 544
Taxeringsvärde	146 429 000	143 636 000	143 636 000	143 636 000
Årsavgift / kvm upplåten bostad, kr	431	366	341	340
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,0	52,2	40,0	52,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostad, kr	2 255	2 266	493	504
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 003	2 013	438	448
Sparande / kvm totalyta, kr	73	1	79	69
Elkostnad / kvm totalyta, kr	18	18	19	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	163	165	142	140
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	37	23	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	210	220	184	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,54	4,40	4,48	2,17
Räntekänslighet (%)	5,23	6,19	1,45	-

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 bostadsyta 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 som bostäder och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar under år 2025 ett mindre underskott i resultatet. Detta beror dels på att vissa resterande slutavskrivningar i samband med takomläggningen 2024 har gjorts under året, men framför allt på att avskrivningarna, och därmed föreningens sparande, ökats. För att kompensera ökade föreningens avgifterna under 2025, och en ytterligare ökning genomfördes från januari 2026



Sida 6 av 19

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	467 615	-	-	467 615
Upplåtelseavgifter	3 214 100	-	-	3 214 100
Fond, yttre underhåll	611 544	-98 125	150 000	663 419
Reservfond	76 301	-	-	76 301
Balanserat resultat	1 957 342	-437 017	-150 000	1 370 325
Årets resultat	-535 142	535 142	-82 612	-82 612
Eget kapital	5 791 761	0	-82 612	5 709 148

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 520 325
Årets resultat	-82 612
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
Totalt	1 287 713

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	1 287 713

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	2 343 379	2 135 625
Övriga rörelseintäkter	3	20 440	20 040
Summa rörelseintäkter		2 363 819	2 155 665
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 740 678	-1 760 255
Övriga externa kostnader	9	-134 917	-240 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-333 922	-266 819
Övriga rörelsekostnader		0	-173 517
Summa rörelsekostnader		-2 209 516	-2 440 610
RÖRELSERESULTAT		154 302	-284 945
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 815	21 046
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-245 729	-271 243
Summa finansiella poster		-236 914	-250 197
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-82 612	-535 142
ÅRETS RESULTAT		-82 612	-535 142



Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	11 055 881	11 165 391
Maskiner och inventarier	12	51 883	58 507
Summa materiella anläggningstillgångar		11 107 764	11 223 898
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 107 764	11 223 898
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		66 712	65 157
Övriga fordringar	13	2 180 894	2 218 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	117 798	61 403
Summa kortfristiga fordringar		2 365 404	2 345 432
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 365 404	2 345 432
SUMMA TILLGÅNGAR		13 473 168	13 569 330


Sida 9 av 19

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 681 715	3 681 715
Fond för yttre underhåll		663 419	611 544
Reservfond		76 301	76 301
Summa bundet eget kapital		4 421 435	4 369 560
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 370 325	1 957 342
Årets resultat		-82 612	-535 142
Summa fritt eget kapital		1 287 713	1 422 200
SUMMA EGET KAPITAL		5 709 148	5 791 761
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 411 948	1 446 384
Summa långfristiga skulder		1 411 948	1 446 384
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 518 789	5 518 789
Leverantörsskulder		163 263	162 259
Skatteskulder		12 119	6 109
Övriga kortfristiga skulder		-9 600	3 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	667 501	640 146
Summa kortfristiga skulder		6 352 072	6 331 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 473 168	13 569 330



Sida 10 av 19

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	154 302	-284 945
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	173 517
Årets avskrivningar	333 922	266 819
	488 224	155 392
Erhållen ränta	8 815	21 046
Erlagd ränta	-248 977	-252 922
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	248 062	-76 485
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 636	-106 707
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 135	149 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	225 561	-33 744
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-217 788	-5 995 499
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-217 788	-5 995 499
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	5 500 000
Amortering av lån	-34 436	-50 083
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-34 436	5 449 917
ÅRETS KASSAFLÖDE	-26 663	-579 326
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 145 894	2 725 219
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 119 230	2 145 894

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Fyrtornet u.p.a. är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

El	1,84 - 2,59 %
Byggnad	1,91 - 5,00 %
Stomme och grund	1,00 %
Hissar	3,28 %
Stamledningar Värme	1,84 %
Styr & övervakning	4,00 %
Fönster	5,52 - 6,03 %
Yttertak	1,66 - 3,33 %
Maskiner	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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.



Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 324 220	1 125 326
Hysesintäkter lokaler	887 759	874 017
Deb. fastighetsskatt	104 076	96 164
Bredband	14 400	14 400
Dröjsmålsränta	86	136
Pantsättningsavgift	1 176	9 693
Överlåtelseavgift	2 940	9 911
Administrativ avgift	2 842	1 666
Andrahandsuthyrning	5 880	-5 250
Vidarefakturerade kostnader	0	9 563
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	2 343 379	2 135 625

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	3 000	3 000
Återbäring försäkringsbolag	17 440	17 040
Summa	20 440	20 040



NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	24 756	22 693
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 441	23 369
Städning enligt avtal	52 500	64 500
Städning utöver avtal	15 625	0
Sotning	0	22 160
Besiktningar	55 000	25 250
Hissbesiktning	4 400	4 330
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	32 875
Brandskydd	15 629	40 140
Gårdkostnader	4 874	7 584
Sophantering	28 259	26 138
Snöröjning/sandning	6 229	15 154
Serviceavtal	0	6 399
Serviceavtal, hissar	2 714	0
Förbrukningsmaterial	197	3 595
Summa	218 624	294 187

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	3 752	10 363
Sophantering/återvinning	0	1 270
Dörrar och lås/porttele	15 421	13 778
VVS	124 339	44 579
Ventilation	40 316	0
Elinstallationer	46 002	6 208
Hissar	13 861	28 655
Tak	0	2 088
Mark/gård/utemiljö	490	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 108
Summa	244 182	109 049

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	98 125
Summa	0	98 125



Sida 14 av 19

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	63 226	61 764
Uppvärmning	563 752	571 583
Vatten	100 171	126 382
Sophämtning/renhållning	110 881	100 554
Grovsopor	4 363	0
Summa	842 393	860 283

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	138 401	140 195
Skadedjursförsäkring	14 210	0
Kabel-TV	37 152	27 726
Bredband	61 875	67 500
Fastighetsskatt	174 974	163 190
Korr. fastighetsskatt	8 867	0
Summa	435 479	398 611

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	2 583
Inkassokostnader	3 020	2 552
Styrelseomkostnader	16 911	10 686
Fritids och trivselkostnader	8 287	7 986
Föreningskostnader	14 699	34 061
Förvaltningsarvode enl avtal	74 580	71 535
Överlåtelsekostnad	4 116	12 036
Pantsättningskostnad	1 764	13 760
Administration	5 362	30 570
Konsultkostnader	0	54 250
Bostadsrätterna Sverige	5 810	0
Summa	134 917	240 019

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	245 729	271 194
Dröjsmålsränta	0	49
Summa	245 729	271 243



NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	12 835 550	7 238 390
Årets inköp	217 788	5 597 161

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 053 338	12 835 550
---	-------------------	-------------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-1 670 159	-1 634 784
Årets avskrivning	-327 298	-35 374

Utgående ackumulerad avskrivning	-1 997 457	-1 670 159
---	-------------------	-------------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>447 487</i>	<i>447 487</i>
--	----------------	----------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	52 829 000	42 036 000
Taxeringsvärde mark	93 600 000	101 600 000

Summa	146 429 000	143 636 000
--------------	--------------------	--------------------

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	188 590	188 590
----------	---------	---------

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	188 590	188 590
---	----------------	----------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-130 083	-123 459
Årets avskrivning	-6 624	-6 624

Utgående ackumulerad avskrivning	-136 707	-130 083
---	-----------------	-----------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

51 883	58 507
---------------	---------------

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	44 624	55 938
-------------	--------	--------

Övriga kortfristiga fordringar	17 040	17 040
--------------------------------	--------	--------

Transaktionskonto	1 060 839	1 075 594
-------------------	-----------	-----------

Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
------------------	-----------	-----------

Summa	2 180 894	2 218 872
--------------	------------------	------------------


Sida 16 av 19

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	50 800	5 810
Förutbet försäkr premier	46 048	46 305
Förutbet kabel-TV	9 445	9 288
Förutbet bredband	5 625	0
Upplupna intäkter	5 880	0
Summa	117 798	61 403

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-10-30	4,54 %	1 194 384	1 222 820
Handelsbanken	2027-12-01	4,21 %	252 000	258 000
Stadshypotek	2026-02-27	3,09 %	5 484 353	5 484 353
Summa			6 930 737	6 965 173
Varav kortfristig del			5 518 789	5 518 789

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 758 557 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	11 594	2 294
Uppl kostn el	5 075	5 398
Uppl kostnad Värme	80 010	72 085
Uppl kostn räntor	25 240	28 488
Uppl kostn vatten	-4 493	18 595
Uppl kostnad Sophämtning	13 320	11 766
Förutbet hyror/avgifter	536 755	501 520
Summa	667 501	640 146

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 991 000	6 991 000


Sida 17 av 19

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under slutet av 2025 beslöt styrelsen att den avloppsskada som upptäckts i en av vindslägenheterna skall åtgärdas. Arbetet startades i januari 2026 och beräknades ursprungligen ta cirka 6 veckor. Efter arbetets start har det visat sig att åtgärderna i avloppen var mera omfattande än ursprungligen beräknat. Orsaken är främst fel i den ursprungliga konstruktionen av vindslägenheterna. Pga den långa tiden som gått sedan vindsvåningarna byggdes gäller inte byggfirmans ansvar eller försäkring, vilket innebär att föreningen måste stå för kostnaden för åtgärder som berör avlopps- och tappvattenstammar.



Underskrifter

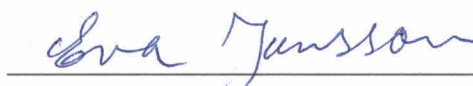
Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-22.

Stockholm 2026-04-15

Ort och datum



Björn Hansson
Styrelseledamot



Eva Kristina Jansson
Styrelseledamot



Inger Matilda Bäckström
Ordförande



Nils Andersson
Styrelsesuppleant



Tobias Laurell
Styrelseledamot

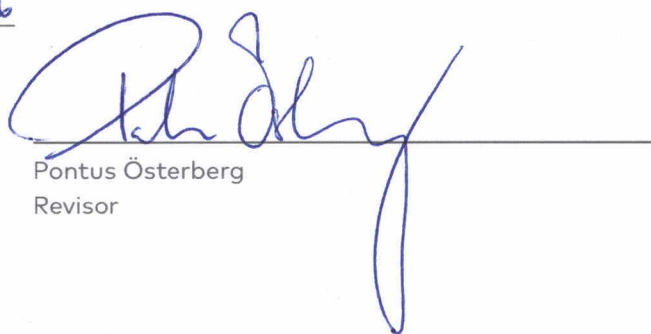


Ulla Britta Nilsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026 - 04 - 16



Anne Berman
Revisor



Pontus Österberg
Revisor

Revisionsberättelse

Efter avslutad revision vill vi avge följande revisionsberättelse för bostadsföreningen Fyrtornet u p a.

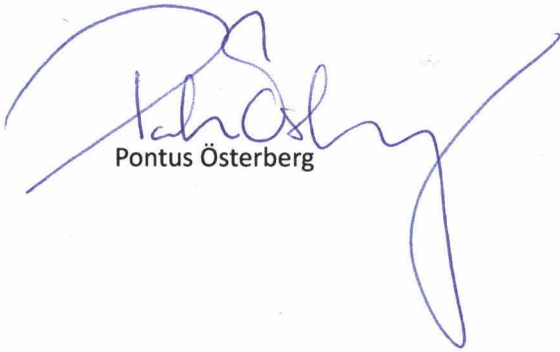
Vi har granskat styrelsens årsredovisning, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2025.
Granskning har skett enligt god revisionssed.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande den till oss överlämnade årsredovisningen, föreningens bokföring, eller förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Vi föreslår därför att:

- Stämman fastställer den angivna balans- och resultaträkningen
- Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för 2025 års förvaltning

Stockholm 2026-04-16



Pontus Österberg



Anne Berman