

**Årsredovisning**  
för  
**Bf Fyrbåken upa**

702000-6750

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bf Fyrbåken upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1910-08-23. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-24.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inedal 6	1920	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam. Ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektiv BRF-försäkring för medlemmarnas lägenheter ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1905 och består av två flerbostadshus i fem respektive sex våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 708 kvadratmeter, varav 1 708 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med andelsrätt.

Lägenhetsfördelning för andelslägenheter.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
9	8	6	4	0	0

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Gemensamhetslokal
- Bastu
- Tvättstuga

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Bsafe (tidigare Valorem Bostadsrättsförvaltning):

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År	Ev kommentar
Rörstamsbyte alla kök och en stor del av övriga avloppsstammar.	1978-2017	
Elstambyte	1978	
Nya hissvajrar	1987	
Omputsning av fasad, omläggning av tak 1992		
Renovering och ommålning av trapphus	2001	
Målning av fönster	2002	
Nya portlås, Byte expansionskärl	2003	
Nya balkonger	2004-2005	
Renovering av elarmatur i trapphus och ny belysning vindar	2005	
Renovering av föreningsägd lägenhet (såld 2007)	2007	
Ombyggnad av hiss Kronobergsgatan	2008	
Energideklaration	2008	
OVK	2010	
Radonfläktanläggning installerad	2011	
Trapphusets trappor samt golven i entréplanen renoverade	2011	
Uppgradering av el	2012	
Renovering av tvättstugan	2012	
Renovering av fasad mot gården, skorstenar, målning tak	2012	
Uppgradering av brandsäkerhet	2012	
Montering av värmeslingor i hängrännor	2012	
Renovering av spillvattenssystemet	2013	
Installation av nya sopkärl	2013	
Uppgradering av brandsäkerhet och Införskaffande av hjärtstartare	2014	
Målning av vindsfönster	2014	
Lagning av putsskador på fasader	2014	
Renovering och målning av yttre fönsterbågarna	2015	
Byte av fjärrvärmecentral	2016	
OVK och sotning kakelugnar	2016	
Hjärtstartarutbildning	2016	
Rörstamsbyte mellan några lägenheter	2017	
Fastighetsbesiktning, och Brandskyddsbesiktning	2017	
Kompletterande räcken till gångbryggor på tak	2017	
Byte av gatudörrar mot Inedalsgatan	2017	
Gjutning av ramp till innergården	2018	
Stampolning och filmning av stammar	2020	

Rörstamsbyte mellan några lägenheter	2020
Förbättrings- och målningsarbeten på fastigheten	2020
Taksäkerhetsarbete	2020
Rörstamsbyte mellan lägenheter	2021
Montering av takstege På Inedalsgatan	2022
OVK	2022
Renovering av källarlokalen	2022
Takmålning	2023
Brandsäkerhetsarbeten	2023
Stamspolning	2024
Fasad putslagning samt målning	2024
Byte av brandsäkerhetsleverantör	2024
Uppdatering av hemsidan	2024
Uppdatering av föreningslokalen	2024
Rörstamsbyte mellan lägenheter	2025
Tätning av vattenläckor på båda vindarna	2025

**Föreningen har sitt säte i Stockholm.**

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har sedvanligt underhåll och reparationer utförts.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Inga andra väsentliga händelser planerade efter räkenskapsårets slut.

#### **Finansiell information**

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett resultat om -149 990kr.

#### **Medlemsinformation**

##### **Medlemmar**

Av föreningens medlemslägenheter/andelar har under året 3 överlåtits.

Antalet röstberättigade medlemmar vid årets början = 25

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret = 3

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret = 3

Antalet röstberättigade medlemmar vid årets slut = 25

Det finns bara en medlem per lägenhet äger man flera andelar får man inte flera medlemskap.  
Medlemskapet kan inte delas däremot kan det finnas flera ägare till andelen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift kan tas ut

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Under året har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning augusti till december.

Föreningens webbsida är <http://www.fyrbaken.se>.

Medlemmar kan använda fyrbaken som e-postadress: [namn@fyrbaken.se](mailto:namn@fyrbaken.se)

### Styrelsen

Styrelsens sammansättning sedan stämman den 23 april 2025 har varit följande:

Namn	Uppdrag	Period
Jesper Karlström	Ordförande	Avgick nov 2025
Catharina Halén	Sekreterare	
Per Asplund	Ledamot	
Lars Thurell	Ledamot	
Alice Berggren	Ledamot	TF Ordförande from nov 2025
Åsa Hallbäck	Suppleant	
Oscar Ollas	Suppleant	

Föreningen tecknas av styrelse. Föreningen tecknas av två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under året avhållit sju protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Namn	Uppdrag
Erik Joelsson	Valberedning
Ulla Lindborg	Valberedning

### Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
James Donovan	Ordinarie	Intern
Ulf Grubbström	Suppleant	Intern

### Förlagsinsatser

Under räkenskapsåret hade det inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen

### Upplýsning vid förlust

Årets förlust på -149 990 kr beror främst på förhöjda kostnader.

Föreningen har under året upptagit ett lån på 300 000 kr. Föreningen har för närvarande inga planer på att höja avgifterna eller ta upp lån. Vid större oförutsedda kostnader finns möjlighet att utnyttja lånelöfte hos Swedbank.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	886	890	891	896
Resultat efter finansiella poster	-150	-139	-13	-53
Soliditet (%)	42,2	69,3	69,1	72,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	515	515	515	515
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	176	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	176	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-53	2	56	27
Räntekänslighet (%)	0,3	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	238	227	202	194
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,4	98,9	98,8	98,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	311 307	4 110 012	-3 746 690	-139 433	<b>535 196</b>
Disposition av föregående års resultat:			-139 433	139 433	<b>0</b>
Årets resultat				-149 990	<b>-149 990</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>311 307</b>	<b>4 110 012</b>	<b>-3 886 123</b>	<b>-149 990</b>	<b>385 206</b>

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 886 123
årets förlust	-149 990
	<b>-4 036 113</b>

behandlas så att  
i ny räkning överföres

-4 036 113  
**-4 036 113**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	885 600	890 178
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>885 600</b>	<b>890 178</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 022 655	-1 023 662
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-13 143	-13 143
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 035 798</b>	<b>-1 036 805</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-150 198</b>	<b>-146 627</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 107	7 210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 899	-16
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>208</b>	<b>7 194</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-149 990</b>	<b>-139 433</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-149 990</b>	<b>-139 433</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-149 990</b>	<b>-139 433</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

467 038

480 181

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**467 038**

**480 181**

**Summa anläggningstillgångar**

**467 038**

**480 181**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

5 020

6 317

Övriga fordringar

24

12

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

51 101

54 909

**Summa kortfristiga fordringar**

**56 145**

**61 238**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

389 589

230 437

**Summa kassa och bank**

**389 589**

**230 437**

**Summa omsättningstillgångar**

**445 734**

**291 675**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**912 772**

**771 856**

## Balansräkning

Not                      2025-12-31                      2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		311 307	311 307
Upplåtelseavgifter		4 110 012	4 110 012
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 421 319</b>	<b>4 421 319</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-3 886 123	-3 746 690
Årets resultat		-149 990	-139 433
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 036 113</b>	<b>-3 886 123</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>385 206</b>	<b>535 196</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	300 000	0
Förskott från kunder		61	0
Leverantörsskulder		67 383	81 080
Skatteskulder		5 199	2 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	154 923	152 919
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>527 566</b>	<b>236 660</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**912 772                      771 856**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-149 990	-139 433
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		13 143	13 143
Erlagd ränta		1 900	0
Skatteförändring		2 526	-513
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-132 421</b>	<b>-126 803</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		1 297	-4 463
Förändring av kortfristiga fordringar		3 808	50 921
Förändring av leverantörsskulder		-13 697	-71 028
Förändring av kortfristiga skulder		165	6 529
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-140 848</b>	<b>-144 844</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		300 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>300 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>159 152</b>	<b>-144 844</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		230 437	375 281
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>389 589</b>	<b>230 437</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

#### Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,5
-Fastighetsförbättringar	5-10

Mark skrivs inte av.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

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)

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 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	325 000	325 000
Ansvarsförbindelser	0	0
	<b>325 000</b>	<b>325 000</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	880 323	880 323
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 421
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 292	7 451
Övriga intäkter	-15	-17
	<b>885 600</b>	<b>890 178</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv och bredband.

### Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städning	118 085	128 397
Löpande reparationer	92 811	24 574
Periodiskt underhåll	46 221	129 552
Fjärrvärme	261 556	258 116
El	45 080	37 029
Vatten	99 848	92 875
Sophämtning	55 957	51 750
Försäkringspremier	79 853	75 554
Kabel-tv och bredband	74 092	73 644
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	46 548	44 010
Kameral förvaltning (avtal)	44 316	41 872
Övriga förvaltningskostnader	30 090	36 310
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 488	10 229
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 773	5 681
Bankavgifter	4 382	3 492
IT - tjänster	6 848	8 723
Övriga drift- / fastighetskostnader	2 707	1 854
	<b>1 022 655</b>	<b>1 023 662</b>

**Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2025	2024
Byggnader	3 900	3 900
Fastighetsförbättringar	9 243	9 243
<b>Summa</b>	<b>13 143</b>	<b>13 143</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden - byggnaden	3 037 158	3 037 158
Akkumulerat anskaffningsvärde - mark	323 000	323 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 360 158</b>	<b>3 360 158</b>
Ingående avskrivningar	-2 879 977	-2 866 834
Årets avskrivningar	-13 143	-13 143
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 893 120</b>	<b>-2 879 977</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>467 038</b>	<b>480 181</b>
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	21 200 000
Taxeringsvärden mark	50 000 000	56 000 000
	<b>76 000 000</b>	<b>77 200 000</b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	33 283	33 257
Kameral förvaltning	11 602	11 079
S:T Eriks Hiss, serviceavtal	1 161	10 573
Övriga poste	5 055	0
	<b>51 101</b>	<b>54 909</b>

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	3,353	2026-01-28	300 000	0
			<b>300 000</b>	<b>0</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			300 000	0

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda avgifter / hyror	73 951	78 279
Fjärrvärme		33 306
Fastighetsel		3 454
Vatten		14 882
Sophantering		7 198
Bokslut och årsredovisning	16 353	15 800
	<b>90 304</b>	<b>152 919</b>

Underskrifter  
Stockholm 2026-

Årsredovisningen beslutades 2026-02-25



Lars Thurell  
Ledamot



Per Asplund  
Ledamot

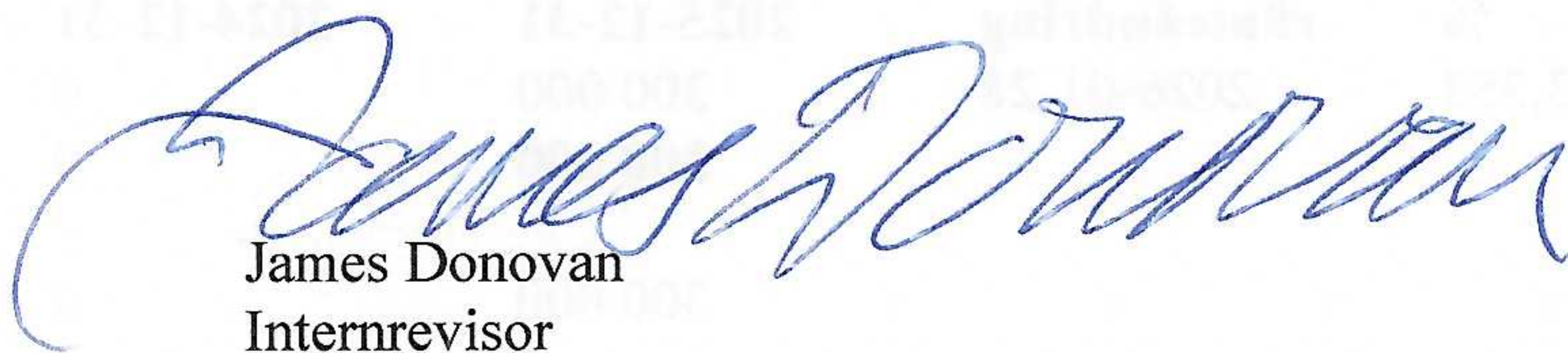


Catharina Hale'n  
Ledamot



Alice Berggren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



James Donovan  
Internrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BF Fyrbåken u.p.a.

Org.nr. 702000-6750

### Uttalanden

Jag har utfört en lekmannarevision av årsredovisningen för BF Fyrbåken u.p.a. för år 2025. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen. Jag tillstyrker även att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### 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 på fel.

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning 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.

### Auktoriserad revisor

Årsstämman 2019 beslutade att inte utse någon auktoriserad revisor. Vid årsstämman 2022 blev Gustaf Anselmsson vald som lekmannarevisor och jag till lekmannarevisorssuppleant. När Gustaf Anselmsson flyttade och lämnade föreningen i augusti/september 2022 trädde jag in som revisor.

### Lekmannarevisorns uppdrag

Jag har att utföra en revision som lekman enligt uppdrag från årsstämman. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet huruvida årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Jag är oberoende i förhållande till föreningens styrelse.

Stockholm april 2026



James Donovan

Intern revisor



James L. Donovan  
Kronobergsgatan 24, lgh 1102  
112 33 Stockholm

2026-04-08

## Min lekmanrevision av årsredovisningen för Bf Fyrbåken u.p.a. år 2025

Jag är tyvärr på resa när årsstämman äger rum och kan inte närvara. Hade jag varit på stämman hade jag sagt följande:

Jag har utfört en lekmanrevision av årsredovisningen för BF Fyrbåken u.p.a. år 2025.

Jag är nationalekonom och har arbetat i den offentliga sektorn. I arbetslivet har jag beställt och använt professionella revisioner av offentliga och ideella organisationer.

Jag kan inte göra en professionell revision.

Jag har begränsade kunskaper hur man sköter en privatekonomisk organisation och hur man tolkar dess ekonomiska rapporter.

Jag har läst föreningens årsredovisning noggrant och tittat på den dokumentation och de rapporter som finns på Bflow Redovisning för BF Fyrbåken u.p.a. det gångna året. Jag har läst anteckningarna från årets styrelsemöten.

Min granskning är inte den sortens systematiska och noggranna granskning som en professionell revisor skulle göra. Jag kan inte heller ge föreningen den sortens välgrundade råd som en professionell revisor skulle kunna ge.

Jag vill inte vara intern revisor för föreningen under 2026. Mitt beslut har ingenting att göra med innehållet i årsredovisningen för år 2025, utan beror min frustration över att inte kunna göra en bättre granskning.

James L. Donovan

