

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fyrskeppet i Varvsstaden

Org.nr. 769639-5891

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

Brf Fyrskuppet i Varvsstaden

Org.nr. 769639-5891

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-02-10 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2023-10-24.

Fastigheten

Brf Fyrskuppet i Varvsstaden har uppfört totalt 103 bostadsrättslägenheter och en lokal i ett flerfamiljshus bestående av 4 trapphus varav 2 st i fem våningsplan, 1 st i sex våningsplan samt 1 st i 14 våningsplan.

Föreningen har en lokal i gatuplan på 72 kvm som idag nyttjas som restaurang och är upplåten med hyresrätt.

Bostäderna i Brf Fyrskuppet i Varvsstaden har byggts enligt riktlinjerna för miljöcertifieringen Svanen, vilket innebär både en sund inomhusmiljö och en begränsad påverkan på miljön.

Peab Bostad AB har stått för alla kostnader och erhåller alla intäkter t o m driftavräkningsdagen 20240630.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Bostadsrättsföreningens 103 bostadsrättslägenheter har en total lägenhetsyta på 6 949kvm. Lokalen i gatuplan har en lokalyta på 72 kvm.

De 103 bostadsrättslägenheterna fördelar sig enligt följande:

1 rok	1 st
2 rok	48 st
3 rok	38 st
4 rok	16 st

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 241231 därefter i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Styrelse, firmateckning

Karin Tingstedt	Ordförande	Vald tom 2025, avgående
Frank Hansen	Kassör	Vald tom 2026
Linda Abrahamsson	Sekreterare	Vald tom 2026
Daniel Ketabchi	Ledamot	Vald tom 2025, avgående
Tobias Henriksson	Ledamot	Vald tom 2025, avgående
Henrik Wästfelt	Suppleant	Vald tom 2026
Henrik Lindén	Suppleant	Vald tom 2026

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två av ledamöterna i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollföra möten samt 2 möte per capsulam.

Revisor

Under räkenskapsåret har revisor varit Andréa Åkesson, utsedd av Azets Revision & Rådgivning AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Charlotte Strömwall, Lena Almén, Sara Emanuelsson samt Anel Kapidzic.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning

Förvaltning Syd AB

Brf Fyrskeppet i Varvsstaden

Org.nr. 769639-5891

Teknisk förvaltning	Optimal
Bredbandsleverantör	Telia
Serviceavtal hiss	Kone
Serviceavtal dörrar	Avarn
Glas Lindberg	Underhållsarbeten aluminiumpartier
Infometric	Individuell mätning
Kiva	Hissbesiktning
Kvarnerup	Porttelefon och infotavlor
Pre Zero	Sopor
Vattenfall	El
Eon	Värme
P Malmö	Parkering
Our Green Car	Bilar och cyklar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen hade ett gemensamt mingel för att lära känna varandra mer våren 2025 där det bjöds på mat och dryck.

Föreningen har även startat en trivsel och trädgårdsgrupp för att själva sköta grönytor. Det har även köps in möbler till den gemensamma takterassen.

Under hösten startades det en ”störningsgrupp” som har kontakt med bla polisen och övriga fastighetsägare för att få bukt med stökigheterna på Bejerskajen. Man har bl a haft en trygghetsvandring tillsammans med polisen, Universitetet och övriga fastighetsägare.

Under hösten arrangerade föreningen två vinprovningar i samarbete med Bistro Tout som hyr föreningens lokal.

Styrelsen har sagt upp avtalet med den tekniska förvaltningen eftersom man anser att de inte sköter sitt uppdrag. Ny teknisk förvaltning beslutas under våren 2026.

Styrelsen har beslutat att installera en varm- och kall fläkt till lokalen eftersom man har haft problem med både kyla och värme.

Under 2026 planerar styrelsen att återigen ha en gemensam träff där man hjälps åt att göra fint på gården och övriga grönytor. Detta följs igen av mat och mingel efteråt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 159. Under året har det skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 613 087	3 112 978		
Resultat efter finansiella poster	-3 003 386	-794 733		
Soliditet (%)	82,86	81,67		
Balansomslutning	568 188 584	580 135 535		
Kassalikviditet (%)	6,39	14,20		
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	847	405		
Skuldsättning (kr/kvm)	13 658	14 839		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 799	14 993		
Sparande (kr/kvm)	782 432	1 011 187		
Räntekänslighet (%)	16,28	36,99		
Energikostnad (kr/kvm)	187	80		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 6 949 kvadratmeter och den totala ytan (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 7 021 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Förlusten kan till största delen förklaras med de höga avskrivningar som belastar resultatet negativt.

Enligt föreningens ekonomiska plan är det beräknat ett underskott, detta gör att det är viktigt att tillse att kassaflödet är positivt.

Inför nästkommande räkenskapsår kommer föreningen att övergå till regelverket K3 vilket kommer att innebära att föreningens förslut kommer att öka ytterligare.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	474 600 000	0	0	0	-794 733
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			236 266		-236 266
Balanseras i ny räkning				-1 030 999	1 030 999
Årets resultat					-3 003 386
Belopp vid årets utgång	474 600 000	0	236 266	-1 030 999	-3 003 386

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 030 999
Årets resultat	-3 003 386
	<u>-4 034 385</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	236 266
Att från yttre fond i anspråk ta	-225 607
Balanseras i ny räkning	-4 045 044
	<u>-4 034 385</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Fyrskeppet i Varvsstaden

Org.nr. 769639-5891

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	6 613 087	3 112 978
Övriga rörelseintäkter	3	9 000	446 227
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 622 087	3 559 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 550 145	-1 032 584
Övriga externa kostnader	5	-251 983	-130 387
Personalkostnader	6	-77 616	-37 658
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-3 611 836	-1 805 920
Summa rörelsekostnader		-6 491 580	-3 006 549
Rörelseresultat		130 507	552 656
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 347	474 928
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 163 240	-1 822 317
Summa finansiella poster		-3 133 893	-1 347 389
Resultat efter finansiella poster		-3 003 386	-794 733
Resultat före skatt		-3 003 386	-794 733
Årets resultat		-3 003 386	-794 733

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2025-12-31

2024-12-31

566 048 244

566 048 244

566 048 244

25 837

267 531

117 831

411 199

1 729 141

1 729 141

2 140 340

568 188 584

6 840 105

596 326

77 752

7 514 183

2 961 272

2 961 272

10 475 455

580 135 535

Brf Fyrskeppet i Varvsstaden

Org.nr. 769639-5891

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2025-12-31

2024-12-31

Not

474 600 000

236 266

474 836 266

474 600 000

0

474 600 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-1 030 999

-3 003 386

-4 034 385

-794 733

-794 733

Summa eget kapital

470 801 881

473 805 267

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

8

63 902 273

63 902 273

32 561 666

32 561 666

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

8

31 990 091

4 552

143 499

561 906

23 679

760 703

33 484 430

71 629 122

146

200 518

924 326

403 003

611 487

73 768 602

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**568 188 584****580 135 535**

Brf Fyrskeppet i Varvsstaden

Org.nr. 769639-5891

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		130 507	552 656
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 611 836	1 805 920
Erhållen ränta mm		29 347	474 928
Erlagd ränta		-3 163 240	-1 822 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		608 450	1 011 187
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		6 814 268	173 159 895
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		288 716	-361 857
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-52 613	200 664
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-592 529	-360 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 066 292	173 649 608
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	7	0	-75 852 851
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-75 852 851
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		0	279 520 000
Upptagna långfristiga lån		0	104 190 788
Amortering långfristiga lån		-8 298 423	-483 714 130
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-8 298 423	-100 003 342
Förändring av likvida medel		-1 232 131	-2 206 585
Likvida medel vid årets början		2 961 272	5 167 857
Likvida medel vid årets slut		1 729 141	2 961 272

Brf Fyrskeppet i Varvsstaden

Org.nr. 769639-5891

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Procent

Byggnader

1 %

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är skattebefriad för bostadsdelen 15 år efter färdigställd byggnation.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetslån

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

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 887 038	2 815 978
Hysesintäkter lokaler momspl.	167 210	23 402
Hysesintäkter	0	18 244
Bredband/Internet	207 614	102 817
Elavläsning, moms	286 440	70 361
Pantförskrivning medlem	9 966	50 424
Överlåtelseavgifter	17 529	17 103
Övriga intäkter	24 690	14 649
Hysesintäkter parkering	12 600	0
	<u>6 613 087</u>	<u>3 112 978</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Övriga sidointäkter	<u>9 000</u>	<u>446 227</u>
	9 000	446 227

Brf Fyrskeppet i Varvsstaden

Org.nr. 769639-5891

NOTER

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel		
Entreprenadkost fastighetsskötsel	247 556	90 314
Hiss serviceavtal	59 486	27 254
Övriga serviceavtal	45 783	17 356
Förbrukningsmaterial	40 199	800
Arvode förvalningsavtal	105 007	51 876
Ekonomisk förvaltning extra deb	9 035	1 030
Snöröjning	3 297	0
Summa fastighetsskötsel	510 363	188 630

	2025	2024
Reparationer		
Reparationer övrigt	51 122	36 306
Reparation bostäder	3 239	0
Reparation huskropp utv.	11 874	0
Reparation markanläggningar	28 280	0
Reparation gem.utrym.	6 861	0
Reparation av installationer	33 178	0
Periodiskt underhåll installationer, huskropp,mark	225 607	0
Summa reparationer	360 161	36 306

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	467 800	130 425
Fjärrvärme	482 466	245 964
Vatten	362 708	188 340
Avfallshantering	72 808	76 494
Summa taxebundna kostnader	1 385 782	641 223

	2025	2024
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkringar	79 164	48 327
Bredband/ Kabel TV	196 905	118 098
Fastighetsskatt	17 770	0
Summa övriga driftskostnader	293 839	166 425

Summa Driftskostnader 2 550 145 1 032 584

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Hyra för garage	18 400	26 100
Överlåtelseavgift	11 600	17 000
Pantsättningsavgifter medlem	8 756	36 400
Mätningkostnader	48 124	25 990
Revision extern	25 434	20 000
Övriga externa kostnader	52 719	4 897
Förbrukningsinventarier	86 950	0
	251 983	130 387

Not 6 Personal

	2025	2024
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader		
Löner och ersättningar	58 800	28 655
Sociala kostnader	18 816	9 003
Summa	77 616	37 658

Brf Fyrskeppet i Varvsstaden

Org.nr. 769639-5891

NOTER

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	571 466 000	210 282 000
	Omföring pågående byggnation	0	285 331 149
	Inköp	0	75 852 851
	Utgående anskaffningsvärden	571 466 000	571 466 000
	Ingående avskrivningar	-1 805 920	0
	Årets avskrivningar	-3 611 836	-1 805 920
	Utgående avskrivningar	-5 417 756	-1 805 920
	Redovisat värde	566 048 244	569 660 080
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	62 352 000	59 352 000
	Byggnader	189 425 000	34 647 000
		251 777 000	93 999 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	809546	2,204%	2026-06-30	31 501 667	31 501 667
Förfaller inom 2-5 år					
Stadshypotek	692998	3,46%	2027-06-30	32 561 666	488 424
Stadshypotek	782067	3,29%	2028-06-30	31 829 031	0
				95 892 364	31 990 091
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					31 990 091
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					92 850 244

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	97 685 500	97 685 000

Brf Fyrskeppet i Varvsstaden

Org.nr. 769639-5891

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 20260319

Karin Tingstedt

Frank Hansen

Linda Abrahamsson

Tobias Henriksson

Daniel Ketabchi

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Azets Revision o Rådgivning AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 08:53

SENT BY OWNER:

Lisbeth Hillerkrans • 19.03.2026 19:26

DOCUMENT ID:

BkxCyeTF9Ze

ENVELOPE ID:

SJRkgaKqZx-BkxCyeTF9Ze

DOCUMENT NAME:

År Fyrskippet 2026.pdf

12 pages

SHA-512:

9caa44c8e455c6fcb7883c55a95309dd15910c15bd363c

753be78eba445b458557b3cff2d2bf118b0c27d455c9fc6

83292556e98c525cc96eb938849a44d195d

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. Linda Siv Anneli Abrahamsson abrahamsson.ä.linda@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 21:51 19.03.2026 21:47	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.69.6
2. EVA KARIN TINGSTEDT karin@karintingstedt.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 10:22 20.03.2026 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.109.124
3. Frank Bjarne Hansen frank.hansen@lambertsson.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 07:30 23.03.2026 07:28	eID Low	Swedish BankID IP: 193.45.95.20
4. DANIEL KETABCHI danielketabchi@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 13:48 24.03.2026 13:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.22.130
5. Tobias Roger Henriksson tobias.henriksson@knap.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 16:39 24.03.2026 16:35	eID Low	Swedish BankID IP: 104.151.8.226
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 08:53 25.03.2026 08:16	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.113

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

🛠️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fyrskippet i Varvsstaden, org.nr 769639-5891.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyrskippet i Varvsstaden för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 revisions sed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fyrskellet i Varvsstaden för år 2025 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 revisionssed 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

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."

ANDRÉA ÅKESSON

Undertecknare

Serienummer: 99ffe77aa3acc8[...]3d11f9a24f192

IP: 83.233.xxx.xxx

2026-03-25 07:52:58 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 validerings verktyg för digitala signaturer.