



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Fyrtornet 10



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fyrtornet 10 med säte i Sundbyberg org.nr. 769631-7440 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-05-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stigfinnaren 8	2018-05-31	1972

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa t.o.m. 2026-03-31, fr.o.m. 2026-04-01 är fastigheten försäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
47	lokaler (hyresrätt)	2 280
260	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 036
83	lägenheter (hyresrätt)	6 282
275	garageplatser	4 035
2	p-platser	0
194	förråd	911
Totalt 861 objekt		32 544

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 1 rok, 114 st 2 rok, 105 st 3 rok, 65 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Lindgren	Ordförande	2024-09-26	2025-05-18
Magnus Lindgren	Ledamot	2024-09-26	
Abbe Karakus	Ordförande	2025-05-18	
Abbe Karakus	Ledamot	2024-09-26	
Ahmed Habib	Suppleant	2025-05-18	
Elisabet Gunnarsson	Ledamot	2024-09-26	
Mohamad Daoud	Ledamot	2025-05-18	
Yussuf Yassin S Saleh	Ledamot	2025-05-18	
Kovan Alshawish	Ledamot	2024-09-26	
Harena Bein	Ledamot	2025-05-18	
Ewa Wahlberg	Suppleant	2025-05-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Lindgren, Ahmed Habib, Mohamad Daoud och Patrik Haghazarian.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Abbe Karakus, Magnus Lindgren, Elisabet Gunnarsson, Mohamad Daoud, Yussuf Yassin S Saleh, Kovan Alshawish och Harena Bein.

Revisorer har varit: Per Lindblom, Allians Revision & Redovisning AB.

Valberedning har varit: Pia Blomberg, Yvonne Enman och Heve Hatam, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-10. På stämman deltog 45 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen planerar att ta fram en ny underhållsplan under 2027, då den nuvarande är inaktuell. Den nya planen ska redovisa fastighetens långsiktiga underhållsbehov och utgöra ett underlag för både teknisk och ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Stängt ner Sopnedkassen och installerat sopavfall på gården
2023 - 2024	Uppgraderat låssystemet till Aptus
2025	Dagvattenledning
2025	Elbil laddningsstationer
2025	Installerat fler kameror
2022 - 2025	Stambyte
2024 - 2026	IMD
2024 - 2027	Ettapp två fläktbyte

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025 - 2026	Reparationen på taken
2026 - 2028	Förvandla vissa lokaler till lägenheter

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 4 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 302 och under året har det tillkommit 25 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 311.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	154	32	61	92	50
Skuldsättning, kr/kvm	9 439	9 132	8 043	7 758	7 837
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	16 137	15 397	13 733	13 688	14 009
Räntekänslighet, %	17	16	19	20	23
Energikostnad, kr/kvm	261	277	279	267	233
Årsavgifter, kr/kvm	965	964	731	668	601
Årsavgifter/totala intäkter, %	59	59	48	48	44
Totala intäkter, kr/kvm	960	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	30 976	30 435	28 008	24 912	24 329
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 857	-5 973	-6 993	-6 475	-7 396
Soliditet, %	50	51	54	55	55

Obs! Beräkning av nyckeltalet "totala intäkter, kr/kvm" är inte gjord för åren 2024-2021 då detta nyckeltal inte beräknats av tidigare förvaltare.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat förklaras i huvudsak av höga driftskostnader samt ökade räntekostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 154 kr/m².

För att stärka föreningens långsiktiga ekonomi arbetar styrelsen aktivt med att omförhandla befintliga leverantörsavtal i syfte med att sänka kostnaderna. Införandet av individuell elmätning för medlemmarna planeras att påbörjas under 2026, vilket bedöms ge ökade intäkter till föreningen.

Som framgår av förvaltningsberättelsen ska underhållsplanen uppdateras. Resultatet av uppdateringen kan komma att påverka framtida avgiftsuttag.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	334 152 144	0	6 572 077	340 724 221
Upplåtelseavgifter, kr	27 025 653	0	1 460 423	28 486 076
Underhållsfond, kr	2 549 159	0	0	2 549 159
S:a bundet eget kapital, kr	363 726 956	0	8 032 500	371 759 456
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-45 772 441	-5 972 557	0	-51 744 998
Årets resultat, kr	-5 972 557	5 972 557	-5 857 348	-5 857 348
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-51 744 998	0	-5 857 348	-57 602 346
S:a eget kapital, kr	311 981 958	0	2 175 152	314 157 110

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-51 744 998
Årets resultat, kr	-5 857 348
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-57 602 346

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 171 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	541 657
Balanseras i ny räkning, kr	-59 231 689

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	30 976 106	30 229 962
Övriga rörelseintäkter	Not 3	265 762	204 818
Summa Rörelseintäkter		31 241 868	30 434 780
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 216 157	-20 170 546
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 611 409	-1 433 411
Personalkostnader	Not 6	-395 334	-515 581
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 772 615	-7 506 966
Summa Rörelsekostnader		-28 995 515	-29 626 504
Rörelseresultat		2 246 353	808 276
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	16 237	136 966
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-8 119 938	-6 917 799
Summa Finansiella poster		-8 103 701	-6 780 833
Resultat efter finansiella poster		-5 857 348	-5 972 557
Resultat före skatt		-5 857 348	-5 972 557
Årets resultat		-5 857 348	-5 972 557

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	591 688 867	443 576 544
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	16 126 523	17 627 971
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	7 761 938	136 409 094
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		615 577 327	597 613 609
Summa Anläggningstillgångar		615 577 327	597 613 609

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		211 218	607 409
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	7 470 993	2 661 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	627 346	824 662
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 309 557	4 093 592

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	4 596 825	9 285 826
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 596 825	9 285 826

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		628 483 708	610 993 028
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	369 210 297	361 177 797
Fond för yttre underhåll	2 549 159	2 549 159
Summa Bundet eget kapital	371 759 456	363 726 956

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-51 744 998	-45 772 441
Årets resultat	-5 857 348	-5 972 557
Summa Ansamlad förlust	-57 602 347	-51 744 998

Summa Eget kapital

314 157 110 311 981 958

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	199 205 000	138 795 000
Summa Långfristiga skulder		199 205 000	138 795 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	107 978 750	149 315 000
Leverantörsskulder		1 937 100	6 557 166
Skatteskulder		120 923	64 530
Övriga kortfristiga skulder		268 218	256 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 816 607	4 022 907
Summa Kortfristiga skulder		115 121 599	160 216 070

Summa Skulder

314 326 599 299 011 070

Summa Eget kapital och skulder

628 483 708 610 993 028

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 246 353	808 276
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	7 772 615	7 506 966
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	7 772 615	7 506 966
Erhållen ränta	16 237	136 966
Erlagd ränta	-8 012 274	-6 917 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 022 931	1 534 409
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	627 807	-294 528
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 865 885	-2 682 439
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-3 238 078	-2 976 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 215 147	-1 442 558
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-25 736 332	-49 370 552
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 736 332	-49 370 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	8 032 500	9 489 685
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	19 073 750	34 335 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27 106 250	43 824 685
Årets kassaflöde	154 771	-6 988 425
Likvida medel vid årets början	10 763 982	18 738 157
Likvida medel vid årets slut	10 918 752	10 763 982

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Stämman beslutar om reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	18 377 090	18 045 139
	Hyror bostäder	8 612 618	7 689 467
	Hyror lokaler	2 232 504	2 156 289
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 887 858	2 005 466
	Hyror förbrukningsbaserad	6 000	6 000
	Hyror övrigt	370 673	365 230
	Övriga primära intäkter	220 296	244 407
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	31 707 039	30 511 998
	Hysesbortfall	-730 933	-282 036
	<i>Summa</i>	-730 933	-282 036
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	30 976 106	30 229 962
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	34 848	0
	Övriga sekundära intäkter	230 914	204 818
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	265 762	204 818
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 191 076	-3 543 457
	Snö och halk-bekämpning	-381 687	-548 782
	Reparationer	-2 185 961	-1 607 828
	Planerat underhåll	-541 657	-452 331
	Försäkringsskador	-1 684 084	-2 130 144
	El	-3 429 195	-3 743 685
	Uppvärmning	-3 725 714	-3 708 052
	Vatten	-1 332 944	-1 284 862
	Sophämtning	-892 659	-1 074 573
	Fastighetsförsäkring	-421 725	-409 057
	Kabel-TV och bredband	-450 222	-394 953
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-903 056	-826 720
	Övriga driftkostnader	-76 178	-446 103
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 216 157	-20 170 546

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 769	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-72 772	-228 569
	Administrationskostnader*	-785 713	-661 297
	Extern revision	-38 246	-53 183
	Konsultkostnader	-358 288	-24 066
	Medlemsavgifter	-23 080	-12 150
	Föreningsverksamhet	-36 935	-43 151
	Övriga förvaltningskostnader	-293 606	-410 995
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 611 409	-1 433 411

*Inkluderar kundförluster från tidigare år på 545 260 kr.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-270 000	-348 856
	Löner och övriga ersättningar	-31 046	-44 625
	Sociala avgifter	-94 288	-122 099
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-395 334	-515 581

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 846	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	13 391	136 966
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	16 237	136 966

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-8 073 416	-6 914 923
	Övriga räntekostnader	-46 522	-2 876
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-8 119 938	-6 917 799

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	343 039 636	343 039 636
	Ingående anskaffningsvärde mark	150 827 289	150 827 289
	Årets investeringar	154 383 490	0
	Utrangering	-982 837	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	647 267 578	493 866 925
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-50 290 381	-42 786 194
	Årets avskrivningar	-7 184 595	-7 504 187
	Omföringar	913 428	0
	Utrangering	982 837	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-55 578 711	-50 290 381
	<i>Utgående redovisat värde</i>	591 688 867	443 576 544
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	266 000 000	409 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	21 600 000	26 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	145 000 000	0
	Taxeringsvärde mark - lokaler	9 400 000	0
	<i>Summa</i>	442 000 000	435 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	309 365 000	306 125 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	309 365 000	306 125 000

Taxeringsvärdena för år 2024 är ej uppdelade enligt byggnad och mark. Totala taxeringen för byggnad och mark bostäder ligger under "Taxeringsvärde byggnad-bostäder" och totala taxeringen för byggnad och mark lokaler ligger under "taxeringsvärde byggnad-lokaler".

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	17 630 750	17 519 575
	Årets investeringar	0	111 175
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	17 630 750	17 630 750
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 779	0
	Årets avskrivningar	-588 020	-2 779
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	-913 428	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-1 504 227	-2 779
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 126 523	17 627 971
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	136 409 094	86 163 967
	Årets investeringar	25 736 333	50 245 127
	Omklassificering till byggnad	-154 383 490	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	7 761 937	136 409 094
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 321 928	1 478 156
	Övriga fordringar	1 149 065	1 183 365
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 470 993	2 661 521
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	627 346	824 662
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	627 346	824 662
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	0	2 625 787
	Bankkonto 2	4 596 825	6 660 038
	<i>Summa Kassa och bank</i>	4 596 825	9 285 826

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,88%	2026-05-20	38 795 000	2 490 000
Nordea	3,61%	2027-05-19	50 000 000	0
Nordea	3,64%	2027-05-19	50 000 000	0
Nordea	2,22%	2026-02-03	4 975 000	50 000
Nordea	2,30%	2026-03-13	6 973 750	35 000
Nordea	2,33%	2026-05-06	7 880 000	80 000
Nordea	2,91%	2028-05-17	50 000 000	0
Nordea	2,32%	2026-05-29	49 000 000	0
Nordea	2,70%	2028-06-21	9 925 000	50 000
Nordea	2,75%	2027-05-19	9 950 000	100 000
Nordea	2,53%	2027-09-15	9 950 000	50 000
Nordea	2,63%	2027-11-17	10 780 000	110 000
Nordea	2,69%	2027-12-15	8 955 000	45 000
			307 183 750	3 010 000

Långfristig del	199 205 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	355 000
Lån som ska konverteras inom ett år	107 623 750
Kortfristig del	107 978 750
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 010 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	12 040 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,71%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,88%	2026-05-20	38 795 000	2 490 000
Nordea	3,61%	2027-05-19	50 000 000	0
Nordea	3,64%	2027-05-19	50 000 000	0
Nordea	2,22%	2026-02-03	4 975 000	50 000
Nordea	2,30%	2026-03-13	6 973 750	35 000
Nordea	2,33%	2026-05-06	7 880 000	80 000
Nordea	2,91%	2028-05-17	50 000 000	0
Nordea	2,32%	2026-05-29	49 000 000	0
Nordea	2,70%	2028-06-21	9 925 000	50 000
Nordea	2,75%	2027-05-19	9 950 000	100 000
Nordea	2,53%	2027-09-15	9 950 000	50 000
Nordea	2,63%	2027-11-17	10 780 000	110 000
Nordea	2,69%	2027-12-15	8 955 000	45 000
			307 183 750	3 010 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	355 000
Lån som ska konverteras inom ett år	107 623 750
Kortfristig del	107 978 750

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 794 676	1 478 156
Upplupna räntekostnader	890 997	783 333
Övriga upplupna kostnader	1 130 934	1 761 418
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 816 607	4 022 907

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-05-11.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fyrtornet 10

Org.nr 769631-7440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyrtornet 10 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fyrtornet 10 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Fyrtornet 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Abbe Karakus

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 23:33:54



Harena Bein

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:25:50



Kovan Alshawish

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:51:33



Mohamad Daoud

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:29:21



Magnus Lindgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 22:17:43



Yussuf Yassin S Saleh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 22:22:53



Elisabet Gunnarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:46:01



Per Lindblom

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 10:29:25



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Fyrtornet 10 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per Lindblom

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 10:26:47



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.