

Årsredovisning 2025

Brf Fyrhöjden

769621-9521



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fyrhöjden

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Fyrhöjden intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-06-04. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

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 främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rönnskär 1, Heligholm, Hoburg	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 11 hyreslägenheter och 188 bostadsrätter om totalt 12 039 kvm och 21 lokaler om 1 189 kvm. Byggnadernas totalyta är 14 335 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann Gardeström	Ordförande
Maya Maldonado	Styrelseledamot
Peter Nicander	Styrelseledamot
Petra Öhlin	Styrelseledamot
Robin Landström	Styrelseledamot
Skyddad Identitet	Styrelseledamot
Sofia Larsson	Styrelseledamot
Mikael Norrman	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Halvard Målqvist Revisor brf revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1949** ● Byggnaderna uppfördes
- 1989** ● Installation av fjärrvärme
- 1992** ● VA-stambyte, renovering av badrum och kök
- 1993-1995** ● Renovering av balkonger, takrenovering
- 2011** ● Renovering av tvättstuga
- 2015** ● Renovering av trapphus, omdragning av el i fastigheterna
- 2020-2022** ● Fasadrenovering, relining rör, dränering, målning fönsterkarmar ut- och invändigt, byte till energiglas i fönster, renovering av balkonger
- 2022** ● Stamspolning
- 2023** ● Renoverat och färdigställt övernattningslägenhet
- 2024** ● Färdigställt gemensamhetslokal
- 2025** ● Renovering portar, brandtätning källare, renovering hyreslägenhet, installerat gemensam laddstolpe för elbilar

Planerade underhåll

- 2026** ● Fortsatt brandtätning källare, fortsatt renovering av hyreslägenheter (ytskikt, kök)

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo group AB
El	Godel
El	Fortum Ellevio
El	Mölnadal energi
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hämtning av matavfall, leverans vatten	Stockholm vatten och avfall
Sophämtning, hämtning av återvinning	Remondi
Städning trapphus och tvättstuga	Mälarö Städ
Trädgård och snöröjning	Assars trädgårdstjänst
Tvättstuga	Entema

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I augusti 2025 sålde föreningen en tidigare hyresrätt (en etta om 28 kvadratmeter) för 1,59 miljoner kronor.

Under räkenskapsåret 2025 höjdes årsavgifterna med 2 procent från och med tredje kvartalet, för att möta taxebundna kostnader. Styrelsen har under året gjort en grundlig genomgång av föreningens ekonomi och underhållsplan. För att fortsätta upprätthålla en god likviditet, öka föreningens sparande och kunna möta framtida underhållsbehov, beslutade styrelsen i december 2025 att höja årsavgifterna med 10 procent från och med andra kvartalet 2026.

Underhåll

Under 2025 genomfördes bland annat följande åtgärder:

- Åtgärder avseende ventilation enligt OVK som genomfördes 2024. Inga kvarvarande åtgärder.
- Byte av samtliga rökluckor.
- Utvändig renovering av alla entréportar och trädörrar.
- Renovering av badrum i en hyreslägenhet.
- Kontroll av elsäkerheten i allmänna utrymmen och hyreslägenheter. Efter genomgången besiktning genomfördes ett antal mindre åtgärder såsom byte av strömbrytare, eluttag m.m.
- Underhåll av skorstenar och plåtarbeten på dessa.
- Installering av gemensam laddstolpe för elbilar.
- Åtgärder för att förbättra avrinningen från husets socklar.
- På grund av återkommande vattenläckor lät föreningen genomföra en relining av en köksstam.

Planerade underhållsåtgärder

Föreningen har en långsiktig underhållsplan för framtida projekt såsom stamspolning, elsäkerhetsåtgärder, takrenovering, underhåll av fönster, renovering av hyreslägenheter och framtida nyinköp av maskiner till tvättstugan. Dessa kommer att kräva fortsatt ekonomisk framförhållning och ökat sparande.

Planerat underhåll 2026

- Fortsatt brandtätning
- Genomföra en förstudie för att bedöma när, och i vilken omfattning, renovering av taken behöver ske.
- Genomföra en förstudie för att fastställa fortsatt planering och genomförande av elsäkerhetsarbete och byte av elservis.
- Fortsatt översyn och renovering av hyreslägenheter.

Lånesituation

Under 2025 har föreningen lagt om tre av sina lån. Styrelsen har därför under året arbetat aktivt med att inhämta information och förhandla nya villkor med flera banker för att säkerställa så goda lånevillkor som möjligt för föreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Lägenhetsfördelningen i föreningens totalt 199 lägenheter är: 15 fyror, 70 treor, 90 tvåor och 24 ettor.

Föreningen har några arbetsgrupper bestående av engagerade medlemmar:

Utemiljögruppen tog fram ett förslag på förbättrade parkeringsmöjligheter för cyklar. Under hösten 2025 köpte föreningen in nya cykelställ.

Trädgårdsgruppen ansvarar för att hålla listan över faddrar till rabatterna uppdaterad och kommer med förslag till förbättringar eller förändringar när det gäller rabatter och gårdar.

Föreningen har en övernattningslägenhet och en gemensamhetslokal, som också kan användas för övernattnings, som medlemmar kan nyttja. Dessa används flitigt.

Föreningen har 21 lokaler, inklusive de som används gemensamt av föreningens medlemmar (tvättstuga, styrelselokal, övernattningslägenhet och gemensamhetslokal med övernattningsmöjlighet). Två lokaler blev vakanta sommaren 2025. Den ena fick en ny hyresgäst i oktober 2025. Under 2025 påbörjades ett arbete för att kunna besiktiga och åtgärda el i lokalerna.

Föreningen har genomfört två städdagar, en på våren och en på hösten. Ett stort antal medlemmar deltog.

Med hjälp av en medlem har föreningen identifierat ett antal träd som har varit i behov av beskärning och genomfört åtgärder.

Föreningen har köpt nya utemöbler.

Föreningen har låtit slamsuga samtliga dagvattenbrunnar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 262 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 28. Vid räkenskapsårets slut fanns det 263 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	14 571 296	14 293 917	13 546 004	12 205 238
Resultat efter fin. poster	-6 288 025	-4 193 119	-4 020 943	-1 450 384
Soliditet (%)	58	59	59	60
Yttre fond	6 649 036	5 800 654	4 952 272	4 103 890
Taxeringsvärde	286 952 000	282 794 000	282 794 000	282 794 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 006	977	914	832
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,1	82,4	81	82
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 385	11 422	10 320	10 387
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 561	9 593	9 621	9 648
Sparande / kvm totalyta, kr	-25	78	91	-101
Elkostnad / kvm totalyta, kr	18	18	17	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	198	184	165	148
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	68	41	39	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	284	243	221	207
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,44	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,46	11,68	12,76	14,12

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

Upplysning vid negativt resultat

Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen och försöker hitta möjliga besparingar och onödiga utgifter. Det negativa resultatet härrör till stor del från avskrivningar av materiella tillgångar och är en bokföringsmässig justering snarare än en direkt kostnad.

Styrelsen har under verksamhetsåret tillsammans med vår tekniska förvaltare arbetat med att revidera och följa underhållsplanen för att säkerställa att ekonomin långsiktigt ska hålla och kunna bära de åtgärder som krävs för att våra fastigheter ska vara i ett gott skick både nu och i framtiden. Avgiften höjdes med 2% under 2024, från tredje kvartalet. Styrelsen beslutade i december att höja årsavgiften med 10 % från 1/4 2026.

Under 2026 kommer styrelsen att särskilt titta på energibesparande åtgärder/investeringar för att på längre sikt spara både energi och pengar. En stor del av ökade kostnader under 2025 beror på höjda taxor på el, vatten och fjärrvärme.

Flera av våra lån ska läggas om under 2026 vilket bör leda till lägre räntekostnader framöver.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	193 597 005	-	490 000	194 087 005
Upplåtelseavgifter	35 825 246	-	1 185 000	37 010 246
Fond, yttre underhåll	5 800 654	-	848 382	6 649 036
Balanserat resultat	-29 239 730	-4 193 118	-848 382	-34 281 230
Årets resultat	-4 193 118	4 193 118	-6 288 025	-6 288 025
Eget kapital	201 790 057	0	-4 613 025	197 177 032

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-34 281 230
Årets resultat	-6 288 025
Totalt	-40 569 255

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	848 382
Att från yttre fond i anspråk ta	-399 949
Balanseras i ny räkning	-41 017 688
	-40 569 255

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	14 571 296	14 293 917
Summa rörelseintäkter		14 571 296	14 293 917
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-9 866 587	-8 634 129
Övriga externa kostnader	8	-764 089	-543 321
Personalkostnader	9	-297 949	-253 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 346 612	-5 308 645
Summa rörelsekostnader		-16 275 238	-14 739 179
RÖRELSERESULTAT		-1 703 942	-445 262
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		137 232	254 501
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 721 315	-4 002 358
Summa finansiella poster		-4 584 083	-3 747 857
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 288 025	-4 193 119
ÅRETS RESULTAT		-6 288 025	-4 193 119

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	325 185 783	330 532 395
Pågående projekt	13	1 344 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		326 530 283	330 532 395
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		326 530 283	330 532 395
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 391	127 179
Övriga fordringar	14	10 161	868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	730 216	711 814
Summa kortfristiga fordringar		765 768	839 861
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 030 874	11 829 871
Summa kassa och bank		11 030 874	11 829 871
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 796 642	12 669 732
SUMMA TILLGÅNGAR		338 326 925	343 202 127

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		231 097 251	229 422 251
Fond för yttre underhåll		6 649 036	5 800 654
Summa bundet eget kapital		237 746 287	235 222 905
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-34 281 230	-29 239 730
Årets resultat		-6 288 025	-4 193 118
Summa ansamlad förlust		-40 569 255	-33 432 848
SUMMA EGET KAPITAL		197 177 032	201 790 057
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	68 750 000	4 380 250
Övriga långfristiga skulder		1 000	0
Summa långfristiga skulder		68 751 000	4 380 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	68 310 250	133 130 000
Leverantörsskulder		976 061	1 153 882
Skatteskulder		5 166	71 105
Övriga kortfristiga skulder		208 505	249 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 898 911	2 426 856
Summa kortfristiga skulder		72 398 893	137 031 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		338 326 925	343 202 127

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 703 942	-445 262
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 346 612	5 308 645
	3 642 670	4 863 383
Erhållen ränta	137 232	254 500
Erlagd ränta	-4 512 298	-3 790 550
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-732 396	1 327 334
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	74 093	26 508
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-22 194	-14 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-680 497	1 339 443
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 344 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 344 500	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 675 000	0
Upptagna lån	100 000	137 910 250
Amortering av lån	-550 000	-400 000
Förändring av checkräkningskredit	0	-137 910 250
Depositioner	1 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 226 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-798 997	939 443
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 829 871	10 890 428
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 030 874	11 829 871

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fyrhöjden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,90 - 1,00 %
Stamledningar VA	3,33 %
Fasader	2,50 %
Fönster	2,50 %
Stomme och grund	2,50 %

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

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	11 958 987	11 773 413
Hysesintäkter, bostäder	1 030 737	1 070 046
Hysesintäkter, lokaler	699 252	772 164
Hysesintäkter, garage	116 376	104 580
Hysesintäkter, p-platser	335 440	336 334
Kabel-TV/Bredband	165 234	165 738
Intäktssreduktion	-13 400	0
Övriga intäkter	278 670	71 643
Summa	14 571 296	14 293 917

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	407 303	202 200
Besiktning och service	216 064	228 127
Städning	237 840	235 848
Övrigt	269 178	239 332
Snöskottning	71 540	84 838
Summa	1 201 925	990 344

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	30 438	78 616
Bostäder	32 119	248 609
Bostäder VVS	643	0
Lokaler	21 719	2 338
Tvättstuga	89 025	16 275
Trapphus/port/entr	0	3 575
Källarutrymmen	1 988	6 135
Dörrar och lås/porttele	33 761	144 213
Övernattn./gästlägenhet	3 825	0
Övriga gemensamma utrymmen	22 071	43 155
VA	129 588	69 360
Värme	11 346	5 919
Ventilation	15 612	280 117
El	64 625	57 455
Tak	18 480	4 000
Fasader	20 375	52 357
Fönster	2 625	900
Balkonger	1 143	9 398
Gård/markytor	0	45 790
Garage och p-platser	0	22 341
Försäkringsärende/vattenskada	294 482	101 408
Reparation p.g.a. skadegörelse	5 256	0
Summa	799 120	1 191 960

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Badrum hyreslägenhet	213 411	0
Rökluckor trapphus port	118 788	0
Relining port 136	206 250	0
Tak	40 250	0
Summa	578 699	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	264 067	255 975
Uppvärmning	2 840 478	2 639 028
Vatten	970 750	584 282
Sophämtning	503 025	331 173
Summa	4 578 320	3 810 459

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	311 766	335 955
Tomträttsavgälder	1 667 700	1 667 700
Bredband	187 437	127 221
Arvode teknisk förvaltning	163 183	49 167
Fastighetsskatt	378 437	461 323
Summa	2 708 523	2 641 366

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	173 519	104 796
Förbrukningsmaterial	53 299	27 955
Juridiska kostnader	229 314	124 071
Revisionsarvoden	31 000	31 000
Ekonomisk förvaltning	174 958	199 423
Konsultkostnader	102 000	56 076
Summa	764 089	543 321

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	236 800	199 000
Sociala avgifter	61 149	54 083
Summa	297 949	253 083

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 720 764	4 001 988
Övriga räntekostnader	551	370
Summa	4 721 315	4 002 358

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	374 244 325	374 244 325
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	374 244 325	374 244 325
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-43 711 930	-38 403 281
Årets avskrivning	-5 346 612	-5 308 649
Utgående ackumulerad avskrivning	-49 058 542	-43 711 930
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	325 185 783	330 532 395
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	181 200 000	171 000 000
Taxeringsvärde mark	105 752 000	111 794 000
Summa	286 952 000	282 794 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 023	68 023
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 023	68 023
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-68 023	-68 023
Utgående ackumulerad avskrivning	-68 023	-68 023
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	1 344 500	0
Omfört till Byggnad	0	0
Summa pågående arbeten	1 344 500	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 555	868
Skattefordringar	4 606	0
Summa	10 161	868

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 393	64 702
Fastighetsskötsel	58 993	56 753
Försäkringspremier	104 770	102 222
Kabel-TV	27 462	27 462
Tomträtt	416 925	416 925
Bredband	28 923	0
Förvaltning	43 750	43 750
Summa	730 216	711 814

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2027-08-18	2,78 %	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek	2026-09-01	4,39 %	29 210 250	29 210 250
Nordea Hypotek	2027-03-17	2,96 %	24 950 000	25 000 000
Nordea Hypotek	2028-04-19	2,82 %	19 100 000	19 300 000
Nordea Hypotek	2026-01-20	2,68 %	19 050 000	19 250 000
Stadshypotek	2026-07-30	4,22 %	19 750 000	19 750 000
Summa			137 060 250	137 510 250
Varav kortfristig del			68 310 250	133 130 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 134 560 250 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	353 364	261 749
El	27 576	25 262
Uppvärmning	386 530	364 166
Utgiftsräntor	744 317	535 300
Vatten	137 711	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 216 752	1 207 843
Beräknat revisionsarvode	32 661	32 536
Summa	2 898 911	2 426 856

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	167 905 240	167 905 240

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-01.

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

Stockholm

Ann Gardeström
Ordförande

Maya Maldonado
Styrelseledamot

Peter Nicander
Styrelseledamot

Petra Öhlin
Styrelseledamot

Robin Landström
Styrelseledamot

Skyddad Identitet
Styrelseledamot

Sofia Larsson
Styrelseledamot

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

brf revisor
Halvard Målqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 09:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.05.2026 08:32

DOCUMENT ID:

r1WWXYTZRbg

ENVELOPE ID:

HkbXKTZRWe-r1WWXYTZRbg

DOCUMENT NAME:

Brf Fyrhöjden, 769621-9521 - Årsredovisning 2025.pdf
22 pages

SHA-512:

e9e20523dfc6a6b1b387c072b394a04b49afd7bd21848d
9fd58e9fa9095d1bbc5cbfe78a08b0ce429a08ba985ce64
e7b598666a41ebe9e4d2773cae0869a8a9d

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. MAYA SOFIA MALDONADO maya@brffyrhojden.se	 Signed Authenticated	02.05.2026 19:19 01.05.2026 21:19	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
2. ROBIN LANDSTRÖM robin@brffyrhojden.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 08:11 03.05.2026 08:03	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.114.229
3. Ann Gardeström ann@brffyrhojden.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 20:03 03.05.2026 19:10	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.114.21
4. Anders Peter Nicander peter@brffyrhojden.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:10 06.05.2026 09:09	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.114.32
5. Petra Johanna Öhlin petraohlin8@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 19:59 06.05.2026 19:42	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.114.57
6. SOFIA KRISTINA LARSSON sofia@brffyrhojden.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 18:55 03.05.2026 17:41	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.114.118
7. Mats Robert Acevedo Koskela mats@brffyrhojden.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 21:17 07.05.2026 21:10	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.114.215
8. LARS HALVARD MÅLQUIST info@brfrevisor.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 09:35 08.05.2026 09:34	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.131.149

* 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

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

 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 Brf Fyrhöjden org.nr 769621-9521

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrhöjden för år 2025

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2025 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. Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fyrhöjden för år 2025

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Ackurat Ekonomi AB

.....

Halvard Målquist

Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 09:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.05.2026 08:32

DOCUMENT ID:

Sy-7KTb0-e

ENVELOPE ID:

SJgZmtaW0-g-Sy-7KTb0-e

DOCUMENT NAME:

Fyrhöjden RB 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

95b254a4b6608379bc152b978583cb153e9952e57b00a
ce18da226fcdbc7be332d073563e43bf439e0dabcf3ca50
995d9448b27d2be0569ce46ce43ff9c0b5fd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS HALVARD MÅLQUIS T	Signed	08.05.2026 09:34	eID	Swedish BankID
info@brfrevisor.se	Authenticated	08.05.2026 09:34	Low	IP: 2.70.131.149

* 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

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

 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