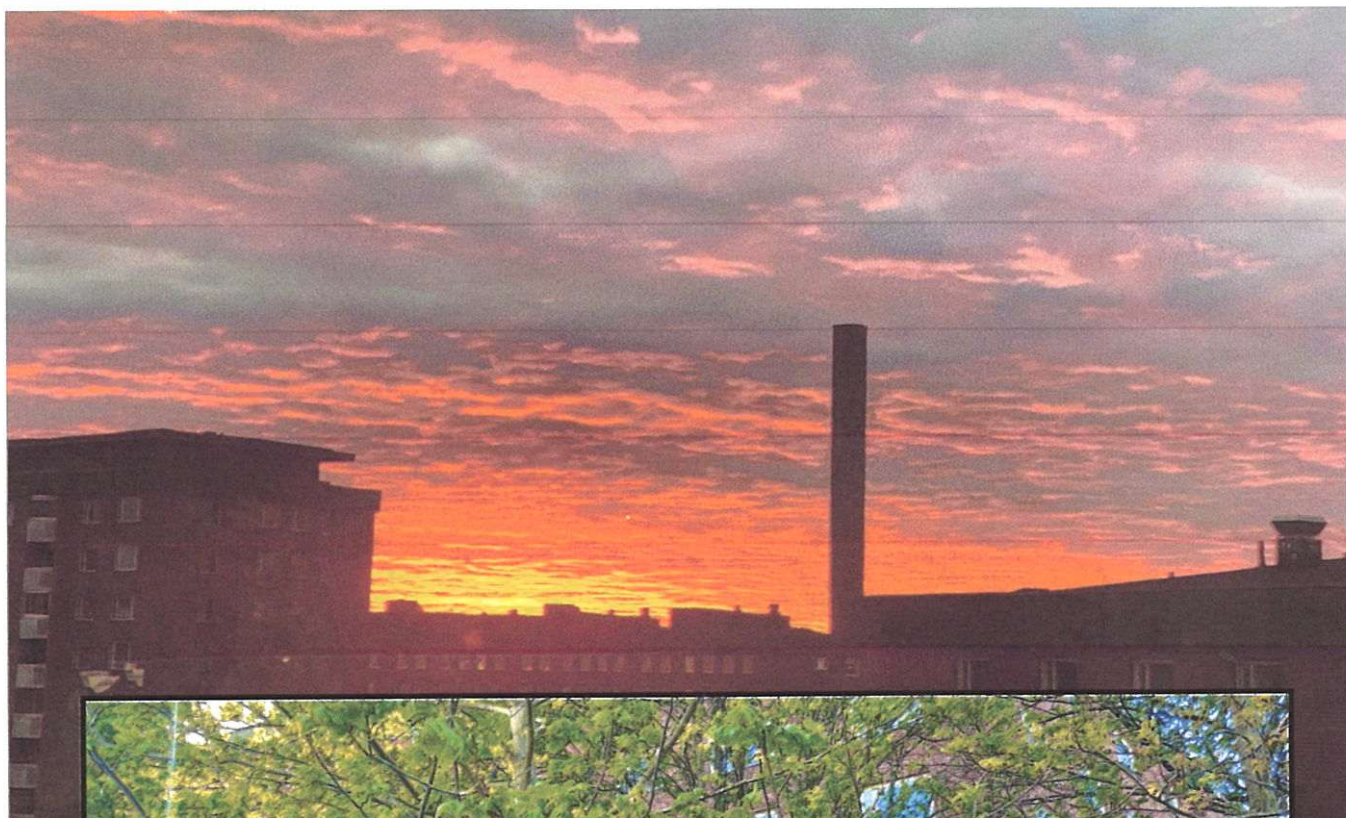


Årsredovisning 2025



Brf Lidingöfyren

ORG.NR: 769616-9361

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Lidingöfyren

Org.nr. 769616-9361

Räkenskapsåret

2025-01-01 — 2025-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter av årsredovisning	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lidingöfyren upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadsrätter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 februari 2020.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Fyrvaktaren 2 i Lidingö kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerfamiljshus med totalt 109 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är 6 260 kvm. Föreningen har också tolv parkeringsplatser i direkt anslutning till fastigheten. Föreningen bildades efter ett ombyggnadsprojekt via ALM Equity AB, med inflyttning under 2012.

Lägenhetsfördelning:

78 st	2 rum och kök
30 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Föreningen har 12 parkeringsplatser.

Marken innehas med äganderätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsbolaget Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggning med Fyrvakten 1 (Brf Fyrlotsen 2 i Lidingö AB) avseende vatten och avlopp.

Servitut

Fastigheten har ett servitut avseende väg samt uppgång till vindsutrymmen i fastigheten, som belastar Fyrvaktaren 1.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 189 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 132 000 000 kr och markvärdet 57 000 000 kr.

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har haft Fastum AB som ekonomisk förvaltare till och med 2024/08/31 från och med 2024/09/01 tog Storholmen Förvaltning över den ekonomiska förvaltningen tills de sa upp samarbetet i november 2025. Från och med första januari 2026 är Sveriges Fastighetsförvaltning AB ekonomiska förvaltare.

Teknisk förvaltning och övriga avtal
Avtal med Relita Industri och Skadeservice AB om fastighets- och skadeservicejour dygnet runt.
Städavtal, Redstorms i Stockholm AB.
Vinterunderhåll/ sommarunderhåll mark, Markmiljöteknik
Hissavtal är tecknat med S:t Eriks Hiss AB.
Hissbesiktningar görs av HSAB Hissbesiktningar i Sverige AB.
Fjärrvärmecentral, Stockholm Exergi.
Elavtal, Vattenfall.
Vatten-Och renhållningsavtal, Lidingö Stad.
Kabel-TV, Telenor
Bredband och telefoni, Ownit.
Parkeringsövervakning, Aimo.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2075, uppdaterad 2025.

Styrelse

Julia Zavorotnia	Ordförande
Louise Nygren	Ekonomiansvarig/sekreterare
Karl- Gustav Pettersson	Underhållsansvarig
José Kimenga	Brandsskydds- och skyltningsansvarig
Bengt Piehler	Driftansvarig
Camilla Harder	Suppleant
Sarah Halisso	Suppleant
Niklas Feiff	Revisor

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden samt 17 V.U. möten.

Ordinarie årsstämma har hållits 2025-05-21 samt extra stämma 2025-10-09.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

Specifikation av förändringar i antalet medlemmar

	Medlemmar
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	149
Förändringar i antalet medlemmar	
Antalet tillkommande medlemmar	32
Antalet avgående medlemmar	29
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	152

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 132 093	4 949 686	4 704 866	4 479 000	4 445 000
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	736	759	671	671	671
Skuldsättning per kvadratmeter	7 475	7 560	7 665	7 809	8 077
Sparande per kvadratmeter	195	184	158	0	0
Räntekänslighet (%)	10,49	10,70	11,40	0	0
Energikostnad per kvadratmeter	288	246	263	0	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 471	7 560	7 665	7 809	8 077
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	77,00	82,00	77,00	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 213 357	-401 964	-1 995	427	1 089
Soliditet (%)	83,06	82,97	82,80	82,80	81,90

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Visar medlemmarnas genomsnittliga kostnad för årsavgiften per kvadratmeter av den yta som upplåts med bostadsrätt. Beräknas genom att ta föreningens totala intäkter från årsavgifter dividerat med den totala ytan upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår alla obligatoriska avgifter som normalt ingår i årsavgiften.

Skuldsättning per kvadratmeter: Visar föreningens totala belåningsgrad i förhållande till medlemmarnas yta, vilket används för att bedöma föreningens ekonomiska risk och finansiella ställning. Beräknas genom att ta föreningens totala räntebärande skulder (banklån och eventuella andra skulder som medför räntekostnader), dividerat med den totala ytan upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter: Visar föreningens utrymme för långsiktigt sparande per kvadratmeter och ger en indikation på förmågan att klara det genomsnittliga underhållsbehovet. Beräknas utifrån årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster, dividerat med kvadratmeter för den totala ytan.

Räntekänslighet (%): Visar hur stor procentuell höjning av årsavgifterna som krävs för att täcka en räntehöjning på en (1) procentenhet, om allt annat är lika. En låg procentsats indikerar lägre ränterisk. Beräknas genom att ta föreningens totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader), dividerat med den totala årsavgiften under räkenskapsåret. Resultatet uttrycks i procent.

Energikostnad per kvadratmeter: Visar föreningens genomsnittliga kostnad för energi per kvadratmeter av fastighetens totala yta. Beräknas genom att ta föreningens totala kostnader för energi (vatten, värme och fastighetsel) dividerat med fastighetens totala intäktsyta (boyta och lokalyta).

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Visar föreningens totala belåningsgrad i förhållande till medlemmarnas yta och används för att bedöma föreningens ekonomiska risk och finansiella ställning. Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter: Visar hur stor del av föreningens totala intäkter som kommer direkt från medlemmarnas årsavgifter. Beräknas på totala årsavgiften (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder, dividerat med totala rörelseintäkter i bostadsrättsföreningen. Resultatet uttrycks i procent.

Rörelseresultat: Nettoomsättning före finansiella poster och skatt.

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Upplysning vid förlust

Förlusten för året beror främst på avskrivningar på föreningens byggnader i enlighet med det redovisningsregelverk som föreningen förhåller sig till. Dessa kostnader påverkar inte kassaflödet och således heller inte årsavgifterna eller föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	240 000 000	3 526 702	274 376	-5 914 199	-401 964	237 484 915
Balanseras i ny räkning	0	0	0	-401 964	401 964	0
Årets resultat	0	0	189 000	-189 000	-1 213 357	-1 213 357
Belopp vid årets utgång	240 000 000	3 526 702	463 376	-6 505 163	-1 213 357	236 271 558

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 505 163
Årets resultat	-1 213 357
Reservering till fond för yttre underhåll	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	
Avsättning till fond för yttre underhåll	
Summa	-7 718 519

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll	189 000
Balanseras i ny räkning	-7 907 519
Summa	-7 718 519

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 132 093	4 949 686
Övriga rörelseintäkter	3	841 460	848 314
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 973 553	5 798 000
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 924 508	-2 505 377
Övriga externa kostnader		-272 732	-358 185
Styrelsearvode inkl. arbetsgivaravgifter		-308 283	0
Personalkostnader	5	-61 295	-262 508
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 435 590	-1 289 874
Summa rörelsekostnader		-6 002 408	-4 415 944
Rörelseresultat		-28 855	1 382 057
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-709	32 460
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 183 793	-1 816 481
Summa finansiella poster		-1 184 502	-1 784 020
Resultat efter finansiella poster		-1 213 357	-401 964
Resultat före skatt		-1 213 357	-401 964
Årets resultat		-1 213 357	-401 964

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	282 069 301	284 504 891
Summa materiella anläggningstillgångar		282 069 301	284 504 891
Summa anläggningstillgångar		282 069 301	284 504 891
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		139 422	26 710
Övriga fordringar		133 642	170 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 901	104 623
Summa kortfristiga fordringar		385 965	301 910
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 004 570	1 419 670
Summa kassa och bank		2 004 570	1 419 670
Summa omsättningstillgångar		2 390 535	1 721 580
SUMMA TILLGÅNGAR		284 459 836	286 226 471

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		240 000 000	240 000 000
Uppskrivningsfond		3 526 702	3 526 702
Fond för yttre underhåll		463 376	274 376
Summa bundet eget kapital		243 990 078	243 801 078
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 505 163	-5 914 199
Årets resultat		-1 213 357	-401 964
Summa fritt eget kapital		-7 718 519	-6 316 163
Summa eget kapital		236 271 559	237 484 915
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	26 787 980	28 665 000
Summa långfristiga skulder		26 787 980	28 665 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	20 010 616	18 660 000
Förskott från kunder		0	0
Leverantörsskulder		414 272	199 999
Skatteskulder		365 590	350 871
Övriga skulder		29 798	11 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		580 022	854 248
Summa kortfristiga skulder		21 400 298	20 076 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		284 459 836	286 226 471

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-28 855	1 382 057
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		2 435 590	1 289 874
Erhållen ränta		-709	32 460
Erhållen utdelning		0	0
Erlagd ränta		-1 183 793	-1 816 481
Betald inkomstskatt		14 719	12 099
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning kundfordringar		-112 712	-19 372
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		28 657	-5 645
Ökning/minskning leverantörsskulder		214 273	-68 642
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-255 866	-74 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 111 304	731 616
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-83 379
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-83 379
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-526 404	-660 000
Utbetald utdelning		-0	0
Inbetalda/återbetalda medlemsinsatser		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-526 404	-660 000
Årets kassaflöde		584 900	-11 763
Likvida medel vid årets början		1 419 670	1 431 433
Likvida medel vid årets slut		2 004 570	1 419 670

Noter

Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip

Föreningen har bytt redovisningsprincip under räkenskapsåret.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivning tillämpas.

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	År
Byggnader	
Stomme, grund	150
Stammar, värme	80
Stamledning VA	50
Fasad	100
Fönster	40
Yttertak	30
El	50
Balkong	50
Ventilation	20
Hiss	20

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avsättningar

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar, 0,1 % av

Not 2 – Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar

Verksamhet	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	4 462 124	4 410 608
P-plats, garage och förråd	179 148	119 038
Kabel-TV/ Bredband	142 572	142 681
Hysesintäkter övriga objekt	0	45 634
Vatten	324 806	197 413
Avgift andrahandsupplåtelse	23 443	34 311
Städavgifter	0	0

I årsavgiften för bostäder ingår värme, vatten, avlopp & ventilation.

Not 3 – Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter per intäktsslag

Intäktsslag	2025-12-31	2024-12-31
Alltidsframtidsförsäkring	794 937	777 753
Försäkringsersättningar	0	4 888
Övriga intäkter	46 523	65 673

Not 4 – Driftkostnader

Driftkostnader per kostnadsslag

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel material	10 930	5 997
Trädgårdsskötsel	31 248	36 456
Trivselåtgärder	0	0
Städkostnader	89 780	94 404
Snöröjning, sandning m.m	22 388	18 995
Städdagar	0	13 576
Hisservice/Besiktning	36 382	32 544
Besiktningsskostnader	0	0
OVK	11 100	40 000
Reparationer	193 586	83 220
Hissreparationer	54 845	63 927
Planerat underhåll	0	265 981
Fastighetsel	311 244	301 329
Uppvärmning	876 644	891 632
Vatten & Avlopp	616 906	346 439
Sophämtning & Renhållning	162 820	87 629
Fastighetsförsäkringar	79 564	72 639
Bredband	142 572	145 902
Förbrukningsinventarier	0	4 706
Förbrukningsmateriel	0	0
Fastighetsavgift	187 920	0
Övriga driftkostnader	96 579	0

Not 5 – Personal

Medelantalet anställda

	2025-12-31	2024-12-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 6 – Andra övriga upplysningar

En felperiodisering av räntekostnaderna för 2024 påverkar årsredovisningen 2025 positivt.

Not 7 – Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	299 983 379	299 900 000
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp		83 379
Utgående anskaffningsvärden	299 983 379	299 983 379
Ingående avskrivningar	-15 478 488	-14 188 614
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-2 435 590	-1 289 874
Utgående avskrivningar	-17 914 078	-15 478 488
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	282 069 301	284 504 891

Not 8 – Fastighetslån

Skuldpost	Villkorsändringsdag	Räntesats %	Kortfristig del	Långfristig del	Belopp
SBAB, 92548388115	2028-01-14	4,10	125 616	17 787 980	17 913 596
Nordea Hypotek, 39758618857	2026-12-30	2,338	19 885 000	0	19 885 000
Nordea Hypotek, 39758618865	2027-12-15	2,710	0	9 000 000	9 000 000
Summa			20 010 616	26 787 980	46 798 596

Not 9 – Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

Typ av skuld eller avsättning	Typ av säkerhet	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000

Not 10 – Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser finns.

Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den 2026-05-29.

2026-05-29

Julia Zavorotnia
Styrelseordförande

Louise Nygren
Styrelseledamot

Bengt Plehler
Styrelseledamot

José Kimenga
Styrelseledamot

Karl-Gustav Pettersson
Styrelseledamot

min revisionsberättelse har lämnats 2026-06-04

Niklas Feiff
Autentiserad revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lidingöfyren, org.nr 769616-9361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lidingöfyren för år 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 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 för LCE 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 för LCE 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. Risker 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 Lidingöfyren för år 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 ersättningsskyldighet 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.

Uppsala 2026-06-04



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor