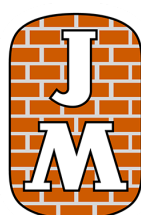


Årsredovisning 2025

Brf Fyrtornet Dalénum

769635-5580



@home

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fyrtornet Dalénum

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. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-29 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Föreningens skattemässiga status

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2020.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift. För egna lokaler (garage) belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten samt förbrukning av el vid gemensam laddstolpe.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stenstorp 1 i Lidingö kommun. Marken innehas med äganderätt. Total boarea är 11 743 m² och lokalarea 473 m² (garage).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Egen hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

Gemensamma utrymmen

Ett styrelserum/gästlägenhet med pentry, duschrum och wc finns för övernattning som kan hyras av föreningens medlemmar via digitalt bokningssystem.

Föreningen har återvinningsrum för returmaterial och matavfall samt cykelrum och separat cykelparkering. Automatiskt system för hushållsavfall med sopsug finns mellan Parkuset och Fyrtornet.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i Stenstorp GA:1, med en andel på 50%.

Kvartersgatan Prismastigen förvaltas i gemensamhetsanläggning med grannförening Brf Kajtorget Dalénium.

Väsentliga servitut

På föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende vattenledning till förmån för Lidingö Stad. Föreningens fastighet belastas med servitut avseende allmän gång- och cykeltrafik inom angöringsgränd.

Styrelsens sammansättning

Karin Pongracz Von Szentmiklos	Ordförande
Fredrik Ekman	Styrelseledamot
Thomas Hörnstedt	Styrelseledamot
Marion Sidwall	Styrelseledamot
Elvira Yarashuk	Styrelseledamot
Karin Kielland Evensen	Styrelsesuppleant
Marianne Karlén	Styrelsesuppleant
Peter Sjöström	Styrelsesuppleant

Valberedning

Martin Karlsson (sammanställande), Liselotte Schillén Wenger samt Torsten Timmerman.

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Anders Von Schéele Revisor Råvisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-18. Antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Rengöring av tilluftskanaler i Fyrtornet
Obligatorisk ventilationskontroll i Fyrtornet
Uppgradering till 4G för hissar och brandlarm
Årlig besiktning av alla hissar
Laddstolpe på Prismastigen med individuell mätning och debitering
Revisionsbesiktning av sprinklers, räddningshiss och brandlarm
- 2025** ● Årlig besiktning av alla hissar
Ombyggnation badrum gästlägenhet inklusive ny duschkabin
Utökad kapacitet i pumpgröpar för undercentral och sprinklerrum
Ny automatisk dörrautomatik i föreningens entréportar
Revisionsbesiktning av sprinklers, räddningshiss och brandlarm

Planerade underhåll

- 2026** ● Rengöring kökskanalisation i samtliga lägenheter
Obligatorisk ventilationskontroll i Fyrtornet och Parkhuset
Byte batteripaket till UPS för räddningshiss i Fyrtornet
Installation värmekablar i hängrännor Parkhuset
- 2027** ● Förebyggande spolning av avloppstammar
Besiktning taksäkerhet inklusive rengöring
- 2028** ● Byte batteripaket till UPS för sprinklers, stigarledningar i Fyrtornet

Avtal med leverantörer

Automatiska dörröppnare, service	Lidingö Lås & Säkerhet AB
Avläsning varmvattenförbrukning	Brunata AB
Bokningssystem gästlägenhet	CLS Elektronikservice i Stockholm AB
Brandlarm	SOS Alarm Sverige AB
Brandlarm, sändare	AddSecure AB
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Elavtal	GodEl i Sverige AB
Elnät	Ellevio AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa Försäkring
Fastighetslån	Stadshypotek AB
Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning	Wahlings Installationsservice AB
Fiber, tv och bredband	Telia Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissar service	Kone AB
Hissbesiktning	Kiwa Sweden AB
Hysesavtal externt garage	Green Park Aga 4 AB
Låssystem entrédörrar	PoB:s Elektriska AB
Returmaterial, återvinning	Prezero Recycling AB
Revision	Rävisor AB
Service UPS räddningshiss, sprinklers	KAMIC Installation AB
Sprinkleranläggning, driftansvar	Wahlings Installationsservice Ab
Sprinkleranläggning, service	Sprinklerbolaget Stockholm AB
Städentreprenad	Keab Gruppen AB
Systematiskt brandskyddsarbete, SBA	Brandsäkra Norden AB
V/A, sophämtning	Lidingö Stad
Vinterväghållning, snöskottning	Wahlings Installationsservice AB

Övrig verksamhetsinformation

På föreningens fastighet med adress Prismastigen 2-6 finns två flerbostadshus i 8 respektive 22 våningar, Parkhuset respektive Fyrtornet. Samtliga 129 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avgift för varmvatten debiteras medlemmarna kvartalsvis efter individuell mätning och förbrukning. Avgift gällande Telia Triple Play för tv, ip-telefoni och bredband debiteras medlemmarna månatligen med ett obligatoriskt tillägg.

Föreningen disponerar över totalt 131 parkeringsplatser. I det egna garaget i Parkhuset finns 16 bilplatser med laddbox. I det nära intilliggande externt hyrda garaget Maskinverkstaden har föreningen totalt 108 platser, varav 84 vanliga bilplatser, 20 bilplatser med laddbox samt fyra mc-platser. Föreningen ingick år 2020 ett 25-årigt hyresavtal för Maskinverkstaden. På kvartersgatan Prismastigen har föreningen sju platser för kantstensparkering, varav två för elbilsladdning samt övriga platser för förhyrning av medlemmar. Laddstolpe med dubbla uttag på Prismastigen med individuell mätning och debitering av medlemmar.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, Sveriges största organisation för bostadsrättsföreningar, vilket bland annat innebär möjlighet till styrelserådgivning och medlemstidning till alla bostadsrättshavare.

Föreningen genomför ett systematiskt brandskyddsarbete där styrelsen går igenom fastigheten och ansvarar för utrustning och underhåll i gemensamma delar som trapphus, entréer och garage. Som enskild bostadsrättsinnehavare har man ansvar och skyldighet för brandskyddsarbetet runt sin egen bostadsrätt. Det innefattar allt från att man inte ska ha något stående utanför lägenhetsdörren, exempelvis inga skor i trapphuset, till vad man förvarar i eget källarförråd samt se till att ha fungerande brandvarnare i hemmet.

Information kring föreningen, skötselregler och allmänna frågor runt boendet finns på föreningens hemsida med inloggning för medlemmar. Föreningens styrelse kommunicerar via nyhetsbrev löpande minst en gång i månaden, oftast i samband med att ordinarie styrelsemöte har ägt rum. Utöver nyhetsbrevet delas information ut till medlemmarna i samband med kallelsen till föreningsstämman. Styrelsen informerar också via digitala anslagstavlor i entréerna.

Ett välkomstbrev skickas till alla nya medlemmar med information om inflyttning och länk till föreningens hemsida. Ett motsvarande utflyttningsbrev skickas även till de som flyttar med praktisk information inför kommande flytt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets bokförda resultat uppgår till - 719 184 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 3 860 594 kr, exkluderas avskrivningar uppgår resultatet till + 3 141 410 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna för lägenheterna 2025-01-01 med 5%.

Verksamhetsåret innebar högre räntekostnader för fastighetslånen samt prishöjningar på fjärrvärme och kommunala tjänster, däremot motverkades dessa kostnadsökningar delvis av en relativt varm och snöfattig vinter. Genomförd upphandling av ny leverantör av teknisk förvaltning har inneburit sänkta kostnader för fastighetsskötseln.

Föreningens kassaflöde har varit positivt, se kassaflödesanalys, och föreningen har under verksamhetsåret amorterat 2 000 000 kr, vilket är väsentligt mer än den ekonomiska planen. Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 4 204 710 kr.

Förändringar i avtal

WIAB är ny leverantör av fastighetsskötsel, snöskottning och teknisk förvaltning. WIAB fortsätter sitt sedan tidigare pågående uppdrag med löpande veckokontroller av sprinklersystemet i Fyrtornet.

Övriga uppgifter

Styrelsen har bevakat föreningens intressen i de slutbesiktningar som genomförts med JM AB i samband med avslutet på femårsgarantin för byggtreprenaden under hösten 2025. Uppföljning av kvarstående ärenden fortsätter under 2026.

Under våren genomfördes den återkommande revisionsbesiktningen av brandlarm, stigarledningar, räddningshiss och sprinkleranläggning. StorStockholms Brandförsvär genomförde en rutinmässig så kallad Tillsyn av brandskyddet enligt Lagen om skydd mot olyckor med godkänt resultat.

Efter ett enhälligt beslut på ordinarie årsstämma 2025-06-03 samt på den extra föreningsstämman 2025-09-18 antogs föreningens nya stadgar. Föreningen antog nya stadgar för att anpassa sig till ny lagstiftning samt för föreningen aktuella förhållanden. Stadgarna inkluderar dessutom förtydliganden om vad som föreningen respektive medlemmarna ansvarar för.

Ombyggnation gjordes av badrummet i gästlägenheten med installation av duschkabin för en ökad medlemsnytta.

Den gemensamma laddstolpen på Prismastigen är nu driftsatt med individuell mätning och debitering av medlemmar (IMD).

Nya luftdon i tilluftskanaler bakom radiatorer har installerats i flertalet lägenheter i Parkhuset för viss reducering av luftflödet som kan uppkomma vid hård västlig vind.

Upphandlingar genomförda inför kommande års planerade underhåll med rengöring av kökskanalisationer, ventilationskontroll (OVK) enligt myndighetskrav samt förebyggande spolning av avloppsstammar.

Investering i ny automatisk dörrautomatik gjordes under hösten till föreningens entréportar för förbättrad funktionalitet och ökad driftsäkerhet.

Installation av utökad pumpkapacitet i pumpgröpar i undercentral samt sprinklerrum har gjorts för ökad säkerhet.

En uppskattad gemensam trädgårdsdag för medlemmarna med efterföljande fika genomfördes under oktober. Ett flertal kvällsmingel har på anordnats på närliggande restaurang på initiativ av medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 206 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	12 168 117	11 633 594	10 993 336	10 587 038
Resultat efter fin. poster	-719 184	-809 457	-294 527	-42 344
Soliditet (%)	89	89	88	88
Yttre fond	1 324 707	972 417	620 127	267 837
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	831	790	752	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,8	79,5	79,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 956	10 126	10 296	10 649
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 570	9 734	9 897	-
Sparande / kvm totalyta, kr	257	248	302	323
Energikostnad / kvm totalyta, kr	156	147	142	-
Räntekänslighet (%)	11,93	12,82	13,70	-

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 vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa resultatet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Framtida ekonomiska åtaganden såsom exempelvis underhållsåtgärder kommer finansieras med egna medel och eventuellt upptag av nya lån vid behov. Förändringar i kortsiktiga ekonomiska åtaganden såsom räntekostnader, amorteringar och löpande driftskostnader kommer finansieras genom justering av medlemsavgifterna. Sammantaget görs bedömningen att föreningen inte kommer ha några problem med att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	512 179 000	-	-	512 179 000
Upplåtelseavgifter	427 021 000	-	-	427 021 000
Fond, yttre underhåll	972 417	-	352 290	1 324 707
Balanserat resultat	-343 111	-809 457	-352 290	-1 504 858
Årets resultat	-809 457	809 457	-719 184	-719 184
Eget kapital	939 019 849	0	-719 184	938 300 665

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 504 858
Årets resultat	-719 184
Totalt	-2 224 042

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	352 290
Balanseras i ny räkning	-2 576 332
	-2 224 042

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	12 168 117	11 633 594
Övriga rörelseintäkter	3	63 182	35 221
Summa rörelseintäkter		12 231 299	11 668 815
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 718 216	-3 882 351
Övriga externa kostnader	5	-2 428 564	-2 417 086
Personalkostnader	6	-218 572	-188 927
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 860 594	-3 836 244
Summa rörelsekostnader		-10 225 946	-10 324 608
RÖRELSERESULTAT		2 005 352	1 344 208
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 662	55 811
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 768 198	-2 209 476
Summa finansiella poster		-2 724 536	-2 153 665
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-719 184	-809 457
ÅRETS RESULTAT		-719 184	-809 457

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7, 8, 16	1 052 032 467	1 055 763 146
Pågående projekt	9	138 500	177 382
Inventarier och Installationer	10	318 898	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 052 489 865	1 055 940 528
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 052 489 865	1 055 940 528
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		56 975	23 703
Övriga fordringar	11	1 621 515	1 262 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	901 398	906 746
Summa kortfristiga fordringar		2 579 888	2 192 588
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 628 324	2 043 593
Summa kassa och bank		2 628 324	2 043 593
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 208 212	4 236 181
SUMMA TILLGÅNGAR		1 057 698 077	1 060 176 709

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		939 200 000	939 200 000
Fond för yttre underhåll		1 324 707	972 417
Summa bundet eget kapital		940 524 707	940 172 417
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 504 858	-343 111
Årets resultat		-719 184	-809 457
Summa fritt eget kapital		-2 224 042	-1 152 568
SUMMA EGET KAPITAL		938 300 665	939 019 849
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	90 065 000	92 065 000
Summa långfristiga skulder		90 065 000	92 065 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	26 845 000	26 845 000
Leverantörsskulder		853 984	724 060
Skatteskulder		60 190	62 960
Övriga kortfristiga skulder	14	0	299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 573 238	1 459 541
Summa kortfristiga skulder		29 332 412	29 091 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 057 698 077	1 060 176 709

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 005 352	1 344 208
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 860 594	3 836 244
Övrigt	0	100 000
	5 865 946	5 280 452
Erhållen ränta	43 662	55 811
Erlagd ränta	-2 768 198	-2 209 476
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 141 410	3 126 787
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 928	77 872
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	240 552	-256 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 357 034	2 948 109
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-409 931	-177 382
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-409 931	-177 382
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-2 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	947 103	770 727
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 257 607	2 486 879
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 204 710	3 257 607

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fyrtornet Dalénum är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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	120 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Installationer	7-8 år

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.

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.

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	9 158 592	8 722 524
Hysesintäkter parkering	2 327 274	2 298 318
Intäkter internet	340 560	340 560
Intäkt varmvatten	262 107	221 564
Intäkt el	20 119	0
Övriga intäkter	16 945	18 570
Övernattnings-/gästlägenhet	32 900	24 850
Andrahandsuthyrning	9 620	7 208
Summa	12 168 117	11 633 594

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	39 257	35 221
Försäkringsersättning	23 925	0
Summa	63 182	35 221

NOT 4, DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsskötsel	129 365	0
Städning	130 035	15 106
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	49 652	478 938
Besiktning och service	75 209	34 596
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	47 500
Serviceavtal	67 660	59 404
Brandskydd	248 990	363 528
Yttre skötsel	3 450	21 446
Vinterunderhåll	16 002	76 042
Löpande reparation och underhåll	192 748	204 006
Elavgifter	441 185	397 971
Fjärrvärme	1 171 016	1 152 513
Vatten	295 906	249 515
Avfallshantering	364 423	235 434
Fastighetsförsäkringar	149 321	142 163
Digitala tjänster	16 144	34 309
Bredband, TV och telefoni	338 400	338 400
Beräknad fastighetsskatt	28 710	31 480
Summa	3 718 216	3 882 351

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	2 189 669	2 157 541
Förbrukningsinventarier och material	2 362	2 638
Revisionsarvoden	17 863	20 425
Möteskostnad	15 538	12 554
Ekonomisk förvaltning	153 832	146 748
Extrabitering Ekonomisk förvaltning	16 397	6 747
Bankkostnader	5 633	1 875
Övriga externa kostnader	27 272	68 558
Summa	2 428 564	2 417 086

NOT 6, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	160 388
Sociala avgifter	42 172	28 539
Summa	218 572	188 927

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 069 190 000	1 069 190 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 069 190 100	1 069 190 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 426 854	-9 590 610
Årets avskrivning	-3 836 788	-3 836 244
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 263 098	-13 426 854
Utgående restvärde enligt plan	1 051 926 902	1 055 763 146
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	608 840 914	608 840 914

NOT 8, FASTIGHETSFÖRBÄTTRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	113 109	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	113 109	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-7 544	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 544	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	105 565	0

NOT 9, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	177 382	100 000
Årets inköp	138 500	177 382
Omklassificeringar	-177 382	-100 000
Summa pågående arbeten	138 500	177 382

NOT 10, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	158 322	0
Omklassificeringar	177 382	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	335 704	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-16 806	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 806	0
Utgående restvärde enligt plan	318 898	0

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	35 336	35 368
Momsfordran	3 619	4 829
Övriga fordringar	6 174	7 928
Klientmedelskonto	1 397 355	1 214 014
Borgo, räntekonto	179 031	0
Summa	1 621 515	1 262 139

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 480	35 414
Upplupen intäkt el	2 851	0
Försäkringspremier	167 645	161 812
Förutbet digitala tjänster	3 441	2 448
Upplupen intäkt vatten	47 282	41 802
Förutbet renhållningsavg	0	25 564
Förutbet bredband	84 600	84 600
Förutbet kostn garagehyra	552 203	547 147
Upplupna inkomsträntor	5 896	7 959
Summa	901 398	906 746

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-03-30	3,48 %	24 680 000	24 680 000
Stadshypotek	2030-03-30	3,25 %	24 845 000	24 845 000
Stadshypotek	2026-03-30	0,94 %	24 845 000	24 845 000
Stadshypotek	2029-03-30	1,37 %	24 845 000	24 845 000
Stadshypotek	2028-03-30	3,59 %	17 695 000	19 695 000
Summa			116 910 000	118 910 000
Varav kortfristig del			26 845 000	26 845 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 106 910 000 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 14, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Utläggsskulder	0	299
Summa	0	299

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 723	0
Uppl kostn städ	17 185	0
Uppl kostn el	45 575	34 847
Uppl kostn fjärrvärme	160 325	147 723
Uppl kostn räntor	143 144	143 144
Uppl kostn vatten	38 587	7 319
Uppl kostn styrelsearvode	88 200	88 200
Uppl kostn renhållningsavg	29 052	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 814	27 712
Förutbetalda avgifter/hyror	1 003 633	986 596
Beräkn arvode revision	22 000	24 000
Summa	1 573 238	1 459 541

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	130 000 000	130 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRETR

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna för lägenheterna med 3% inför 2026. Föreningens avgifter för parkering, varmvatten och bredband lämnades oförändrade.

Villkorsändring av ett fastighetslån gjordes i slutet av mars 2026.

En vid tidpunkten turbulent räntemarknad med kraftigt stigande långräntor på grund av krig i Mellanöstern gjorde att styrelsen beslutade om förlängning av lånet med rörlig 3-månaders ränta om 2,49% med möjlighet till omförhandling. Samtidigt gjordes en extra amortering om 800 000 kr.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Lidingö

Karin Pongracz Von Szentmiklos O O
Ordförande

Elvira Yarashuk
Styrelseledamot

Fredrik Ekman
Styrelseledamot

Marion Sidwall
Styrelseledamot

Thomas Hörnstedt
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Anders Von Schéele
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 12:05

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 11.05.2026 12:58

DOCUMENT ID:

HJmwLEkyMx

ENVELOPE ID:

ryMPU4yyGI-HJmwLEkyMx

DOCUMENT NAME:

Brf Fyrtornet Dalénum Årsredovisning 2025.pdf
21 pages

SHA-512:

f40eaf7ae8c36f2a6568b78fe5f205fe37ec5e2234c0d608
081915d90f5d25378a29a3f9c6ea6e614e9e691983799e
41227ff233f5df64559a2c82d232bf2864

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. KARIN PONGRACZ VON SZENTMIKLOS O O karin.von-pongracz@telia.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 13:46 11.05.2026 13:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.244.73
2. ELVIRA YARASHUK elvira.yarashuk@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 14:18 11.05.2026 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.167.146
3. Fredrik Ekman fredrik.ekman01@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 14:25 11.05.2026 14:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.242.136
4. MARION ASTA URSULA SIDWALL marion@ownit.name	 Signed Authenticated	11.05.2026 17:37 11.05.2026 17:36	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.59.200
5. Peter Thomas Hörnstedt thornstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 18:07 11.05.2026 18:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.101.109
6. CARL ERIK ANDERS VON SCHÉELE info@ravisor.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 12:05 12.05.2026 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.22

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fyrtornet Dalénum, 769635-5580.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Fyrtornet Dalénum** 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Fyrtornet Dalénum** 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Den dag som framgår av min digitala underskrift

Anders von Scheele
Revisor
Rävisor AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577874904

Dokument

Fyrtornet Dalenum - RB 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-05-12 12:05:30 CEST (+0200) av Anders von Scheele (AvS1)

Färdigställt 2026-05-12 12:06:43 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)

anders@ramshammar.se

Signerare

Anders von Scheele (AvS2)

Personnummer 197504050290

info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS VON SCHÉELE"

Signerade 2026-05-12 12:06:43 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

