

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Fyrväpplingen 11**  
716419-4412

Räkenskapsåret  
2025

**Innehållsförteckning**

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 2-5   |
| Resultaträkning        | 6     |
| Balansräkning          | 7-8   |
| Kassaflödesanalys      | 9     |
| Noter                  | 10-10 |
| Underskrifter          | 13    |

Styrelsen för Brf Fyrväpplingen 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen bildades den 30 september 1985 och registrerades den 30 september 1985. Föreningen äger och förvaltar 21 lägenheter om 920 kvm i fastigheten Fyrväpplingen 11. I fastigheten ingår även en lokal för uthyrning om 87 kvm. Fastigheten upprättades 1938. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Marken innehas med äganderätt.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning från och med den ordinarie föreningsstämman.

#### *Ordinarie ledamöter*

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Oliver Quinn              | Ordförande  |
| Lisa Strand               | Sekreterare |
| Albin Törnsten            | Kassör      |
| Henrik Brönnegård         | Ledamot     |
| Patrik Åbrink             | Ledamot     |
| Calle Nilsson             | Suppleant   |
| Helene Naftaniel Höbinger | Suppleant   |
| Karin Sjöholm             | Suppleant   |

### Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i styrelsen.

### Revisorer

På den ordinarie föreningsstämman den 13 maj 2025 utsågs Daniel Boström från BL Revision.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 13 maj 2025. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ViRedo AB. Den löpande fastighetsskötseln har under året ombesörjts dels av teknisk förvaltare Delagott Real Estate AB (f.d. Boax) och dels av styrelsen.

Under året har styrelsen även utrett framtida förvaltningslösningar och beslutat att från och med 2027 teckna avtal med SBC som ny teknisk och administrativ förvaltare.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### **1. Underhåll av fastigheten**

Under räkenskapsåret har föreningen tecknat avtal avseende ny underhållsplan. Syftet är att stärka föreningens långsiktiga planering av fastighetens underhåll. Underhållsplanen beräknas färdigställas under 2026.

Under året inträffade en vattenskada i trapphuset samt i två bostadslägenheter. Åtgärder har påbörjats och arbetet fortsätter under 2026.

Vidare har mindre underhållsåtgärder genomförts i fastigheten, bland annat reparation av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugan samt åtgärder av entrédörr och uppföljning av hissens service.

Översyn av trapphusstädning och lösning har påbörjats och fortsätter in i 2026

#### **2. Förvaltning**

Styrelsen har under året arbetat med att utveckla föreningens administrativa rutiner och digitala dokumenthantering. Bland annat har tillgångar till digitala system för ekonomisk förvaltning och fastighetsinformation uppdaterats.

Styrelsen har även påbörjat arbete med att se över framtida organisationsstruktur och ansvarsfördelning inom styrelsen.

#### **3. Utomhus**

Under året har cykelrensning genomförts i föreningen efter uppmärkning av cyklar.

Föreningen har även genomfört gemensam höststädning av gård och gemensamma utrymmen.

#### **4. Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har en (1) överlåtelse ägt rum.

#### **5. Andrahandsuthyrning**

Föreningen har godkänt en (1) andrahandsuthyrning under räkenskapsåret

#### **6. Nya medlemmar**

En (1) ny medlem under perioden

## **7. Styrelsearbetet**

Styrelsen har under året arbetat aktivt med föreningens ekonomi, underhållsplan och framtida förvaltningsstruktur.

En modell för fördelning av styrelsearvode har tagits fram och presenterats i samband med föreningsstämman.

Styrelsen har även arbetat med medlemskommunikation genom bland annat digitala informationskanaler (Whatsapp).

## **8. Vattenskador**

Under året har utredning och åtgärder kring vattenskador i trapphus och angränsande lägenheter genomförts. Föreningen ansvarar för rörsystem och gemensamma delar av fastigheten medan bostadsrättshavare ansvarar för ytskikt i lägenheterna.

Arbetet med återställning och vidare teknisk utredning fortsätter under kommande år.

## **9. Avgiftshöjning**

Mot bakgrund av ökade driftkostnader och behov av långsiktigt sparande beslutade styrelsen att genomföra en avgiftshöjning på 8% från på och med 1 maj 2025. Styrelsen beslutade en avgifthöjning på 20,5% från 1 februari 2026.

## **10. Lån**

Under räkenskapsåret har föreningens lån omförhandlats. Styrelsen har beslutat att samtliga tre fastighetslån ska ha rörlig ränta med tre månaders räntebindningstid. Beslutet fattades med hänsyn till rådande ränteläge.

## **Förslag till verksamhet under kommande år**

Styrelsen kommer under kommande år att fortsätta arbetet med föreningens långsiktiga ekonomi och fastighetens tekniska underhåll. Fokus kommer särskilt ligga på:

fortsatt arbete med underhållsplanen

uppföljning av vattenskador och eventuella röråtgärder

förberedelser inför övergång till ny förvaltare

fortsatt arbete med att säkerställa ett långsiktigt sparande i föreningen

Förbereda för ny avfallshantering utifrån de nya lagkrav som börjar gälla 01/01/2027

## Medlemsinformation

I slutet av verksamhetsåret hade föreningen 25 medlemmar. Under 2025 har sex bostadsrätter överlåtits.

| <b>Flerårsöversikt (Kr)</b>                             | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 969 095     | 902 011     | 826 534     | 755 010     |
| Resultat efter finansiella poster                       | -184 934    | -97 148     | -19 752     | -2 498      |
| Resultat före avskrivningar och finansiella poster      | -122 302    | 129 558     | 192 286     | 149 712     |
| Soliditet (%)                                           | 83          | 47          | 47          | 47          |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 800         | 731         | 672         | 611         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 3 094       | 3 107       | 3 218       | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 3 487       | 3 503       | 3 628       | -           |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 132         | 44          | 44          | -           |
| Räntekänslighet (%)                                     | 4           | 5           | 5           | -           |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 266         | 260         | 226         | -           |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 74          | 71          | 71          | -           |

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust under räkenskapsåret 2025 till följd av generellt ökade kostnader för drift och underhåll. Utöver detta har även nödvändiga åtgärder som utredning och åtgärde kring vattenskador i trapphus genomförts under året, vilket har medfört ytterligare kostnader. För att åtgärda detta har en ytterligare avgiftshöjning beslutas till 1 februari 2026.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Uppskrivning<br>av markväder | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------------------|----------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 3 122 076            |                              | 100 000                     | -30 189                | -97 148           | <b>3 094 739</b>  |
| Uppskrivningsfond                          |                      | 13 660 000                   |                             |                        |                   | <b>13 660 000</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                              |                             | -97 148                | 97 148            | <b>0</b>          |
| Yttre underhåll                            |                      |                              | 25 000                      | -25 000                |                   | <b>0</b>          |
| ianspråktagande av fond                    |                      |                              | -80 000                     | 80 000                 |                   | <b>0</b>          |
| Årets resultat                             |                      |                              |                             |                        | -184 934          | <b>-184 934</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>3 122 076</b>     | <b>13 660 000</b>            | <b>45 000</b>               | <b>-72 337</b>         | <b>-184 934</b>   | <b>16 569 805</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| ansamlad förlust                     | -72 337         |
| årets förlust                        | -184 934        |
|                                      | <b>-257 271</b> |
| behandlas så att                     |                 |
| reservering fond för yttre underhåll | 25 000          |
| i ny räkning överföres               | -282 271        |
|                                      | <b>-257 271</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|                                                               | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                        |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                               | 2   | 969 095                   | 902 011                   |
| Övriga rörelseintäkter                                        | 2   | 10 710                    | 31 721                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                  |     | <b>979 805</b>            | <b>933 732</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                       |     |                           |                           |
| Driftskostnader och fastighetskostnader                       | 3   | -705 134                  | -580 044                  |
| Övriga externa kostnader                                      | 4   | -258 548                  | -224 130                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |     | -62 631                   | -62 631                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                 |     | <b>-1 026 313</b>         | <b>-866 806</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                        |     | <b>-46 508</b>            | <b>66 927</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                                     |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |     | 1 441                     | 9 176                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |     | -139 866                  | -173 251                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                               |     | <b>-138 425</b>           | <b>-164 075</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |     | <b>-184 934</b>           | <b>-97 148</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    |     | <b>-184 934</b>           | <b>-97 148</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                         |     | <b>-184 934</b>           | <b>-97 148</b>            |

| Balansräkning                                | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 5   | 19 239 299 | 5 641 930  |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 19 239 299 | 5 641 930  |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 19 239 299 | 5 641 930  |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |     | 22 163     | 31 742     |
| Övriga fordringar                            |     | 17 428     | 13 642     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 12 031     | 11 189     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 51 622     | 56 573     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 726 237    | 846 559    |
| Summa kassa och bank                         |     | 726 237    | 846 559    |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 777 859    | 903 132    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 20 017 158 | 6 545 062  |

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                        |                   |                  |
|----------------------------------------|-------------------|------------------|
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter | 3 122 076         | 3 122 076        |
| Fond för yttre underhåll               | 45 000            | 100 000          |
| Uppskrivning mark                      | 13 660 000        | 0                |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>       | <b>16 827 076</b> | <b>3 222 076</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                   |                  |
|---------------------------------|-------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | -72 337           | -30 189          |
| Årets resultat                  | -184 934          | -97 148          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-257 271</b>   | <b>-127 337</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>       | <b>16 569 805</b> | <b>3 094 739</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |   |                  |                  |
|----------------------------------------------|---|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6 | 3 180 400        | 3 194 500        |
| Leverantörsskulder                           |   | 29 727           | 32 680           |
| Skatteskulder                                |   | 2 742            | 5 273            |
| Övriga skulder                               |   | 24 114           | 60               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |   | 210 370          | 217 810          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |   | <b>3 447 353</b> | <b>3 450 323</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 017 158

6 545 062

## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |          |         |
|-----------------------------------------------------|----------|---------|
| Resultat efter finansiella poster                   | -184 934 | -97 148 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 62 631   | 62 631  |
| Betald skatt                                        | -6 317   | 3 879   |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-128 620      -30 638

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                            |        |         |
|--------------------------------------------|--------|---------|
| Förändring av avgifts- och hyresfordringar | 9 579  | -17 760 |
| Förändring av kortfristiga fordringar      | -842   | -890    |
| Förändring av leverantörsskulder           | -2 953 | -4 976  |
| Förändring av kortfristiga skulder         | 16 613 | 40 078  |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

-106 222      -14 186

### Finansieringsverksamheten

|                   |         |          |
|-------------------|---------|----------|
| Amortering av lån | -14 100 | -114 100 |
|-------------------|---------|----------|

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-14 100      -114 100

### Årets kassaflöde

-120 322      -128 286

### Likvida medel vid årets början

|                                |         |         |
|--------------------------------|---------|---------|
| Likvida medel vid årets början | 846 559 | 974 846 |
| Likvida medel vid årets slut   | 726 237 | 846 559 |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och och BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planenlig amortering. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdatum.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| Byggnader                               | 100 År   |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10-20 År |

### Nyckeltalsdefinitioner

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

|                      | 2025           | 2024           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 729 185        | 666 366        |
| Hyror lokaler        | 231 279        | 227 695        |
| Fastighetsskatt      | 8 630          | 7 950          |
| Övriga intäkter      | 10 710         | 31 721         |
|                      | <b>979 804</b> | <b>933 732</b> |

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv.

## Not 3 Drift och fastighetskostnader

|                                  | 2025            | 2024            |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| El                               | -23 546         | -22 778         |
| Värme                            | -194 264        | -192 408        |
| Vatten                           | -55 702         | -51 735         |
| Sophämtning                      | -39 180         | -40 869         |
| Kabel-tv                         | -18 425         | -18 279         |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | -53 474         | -51 180         |
| Fastighetsförsäkringar           | -19 783         | -18 291         |
| Fastighetsskötsel                | -60 535         | -62 188         |
| Löpande reparationer             | -70 801         | -100 982        |
| Snöröjning                       | -16 872         | -21 335         |
| Självrisk vid skada              | -152 553        | 0               |
|                                  | <b>-705 135</b> | <b>-580 045</b> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                          | 2025            | 2024            |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Revisionsarvode          | -24 750         | -23 625         |
| Ekonomisk förvaltning    | -94 752         | -93 492         |
| Övriga externa kostnader | -93 049         | -72 013         |
| Styrelsearvoden          | -45 997         | -35 000         |
|                          | <b>-258 548</b> | <b>-224 130</b> |

## Not 5 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 6 852 014         | 6 852 014         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 852 014</b>  | <b>6 852 014</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 210 083        | -1 147 452        |
| Årets avskrivningar                             | -62 631           | -62 631           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 272 714</b> | <b>-1 210 083</b> |
| Uppskrivning mark                               | 13 660 000        | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>13 660 000</b> | <b>0</b>          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>19 239 300</b> | <b>5 641 931</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 15 527 000        | 12 065 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 19 000 000        | 18 430 000        |
|                                                 | <b>34 527 000</b> | <b>30 495 000</b> |

## Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                  | Räntesats<br>% | Datum för<br>villkorsändring | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|-----------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB AB, 3 mån rörlig        | 3,19           | 2026-08-28                   | 520 400                  | 534 500                  |
| SEB AB, 3 mån rörlig        | 3,19           | 2026-08-28                   | 1 360 000                | 1 360 000                |
| SEB AB, 3 mån rörlig        | 3,19           | 2026-08-28                   | 1 300 000                | 1 300 000                |
|                             |                |                              | <b>3 180 400</b>         | <b>3 194 500</b>         |
| Kortfristiga del av skulder |                |                              | <b>3 180 400</b>         | <b>3 194 500</b>         |
| <b>Ställda säkerheter</b>   |                |                              | <b>2025-12-31</b>        | <b>2024-12-31</b>        |
| Fastighetsinteckning        |                |                              | 4 218 000                | 4 218 000                |
|                             |                |                              | <b>4 218 000</b>         | <b>4 218 000</b>         |
| Eventualförpliktelser       |                |                              | Inga                     | Inga                     |

## Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-05-14

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Oliver Quinn  
Ordförande

Lise-Lotte Strand  
Ledamot

Albin Törnsten  
Ledamot

Henrik Brönnegård  
Ledamot

Patrik Åbrink  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor