Årsredovisning för

Brf Fyrskeppet i Norrtälje

769628-6157

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/807ef931-0d98-458f-9369-9c25a41c47c4
visma sign
www.vismasign.com

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fyrskeppet i Norrtälje, 769628-6157, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är en äkta förening samt har en tomt med äganderätt.
Bostadsrättsföreningen Fyrskeppet ingår i Solbacka Strands Samfällighetsförening. Samfälligheten omfattar vägar (GA4) och grönområden (GA5) inom Solbacka Strands gemensamhetsanläggning. Samfällighetsföreningen ansvarar för gatorna med dess reparationer, underhåll, snöröjning, halkbekämpning, el och gatubelysning. samt underhåll inom grönområdena. Solbacka Strands Samfällighetsförening består av 351 ägare eller därmed jämställd egendom. Bostadsrättsföreningen Fyrskeppet har 26 andelar.

I föreningen finns också en underhållsplan som uppdateras löpande.

Styrelse
Under året har styrelsen genomfört 11 ordinarie styrelsemöten.
Styrelsemötena har genomförts i ledamöternas bostäder. Samtliga styrelsemötena är protokollförda.
Styrelsemedlemmar har även deltagit;
- tillsammans med medlems representanter vid uppförande av grillplatsen
- på Solbacka Strands Samfällighetsförenings årsstämma
- vid installation av elbilsladdboxar
- inför elcertifiering
- vid årlig brandinspektion
- genomfört de regelbundna lagstadgade brandkontrollerna 4 ggr/år

I oktober 2025 uppkom en vakans i styrelsen då en ledamot flyttade från bostadsrättsföreningen. Ingen ny styrelsemedlem har valts in för att ersätta vakansen som uppstod. Styrelsens uppdrag omfördelades mellan styrelsens medlemmar.

Ekonomi
- För att få en budget i balans och förbereda budgeten för kommande räntehöjningar 2026, när hälften av föreningens lån ska placeras om, genomfördes en avgiftshöjning med 5 % den 1 juli.
- Den återstående skulden på 100 000 kronor som Brf Fyrskeppet hade till Credentia för 2025 är återbetald.
- En kostnad på 100 kr per elladdplats infördes fr o m 1 juli i syfte att återbetala investeringen som föreningen gjort vid uppförandet av elladdplatser. Planen är att investeringen ska vara återbetald i föreningens budget på högst 10 år. Föreningen mottog i december det bidrag på 74 796 kr. som styrelsen sökte för installationen via Naturvårdsverkets bidrag, Ladda bilen. Bidraget betalas ut för material- och arbetskostnad vid installation av nya laddpunkter.
- Föreningen bytte försäkringsbolag fr o m 1 oktober från Trygg Hansa till If. Omfattningen i försäkringen är densamma som tidigare. Bytet skedde via en upphandling som genomfördes av föreningens försäkringsförmedlare Säkra. Vid vägningen av de olika försäkringsbolagen som fanns med i upphandlingen uppvisade If lägre årspremiekostnad samt lägre självrisker och ersättningar vid uppkomna skador.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/807ef931-0d98-458f-9369-9c25a41c47c4
visma sign
www.vismasign.com

Föreningens lån

Långivare	*Skuldbelopp*	*Ränta*	*Amorterat 2025*	*Bindningstid*
Stadshypotek	5 643 333	1,00%	-	2026-03-01
Stadshypotek	2 500 000	1,48%	-	2026-03-01
Stadshypotek	2 703 126	2,98%	180 000	2027-09-01
Stadshypotek	5 463 333	2,91%	180 000	2028-12-01
	16 309 792		**360 000**	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighet
- 2 lägenheter har bytt ägare under året.
- Den årliga brandskyddskontrollen genomfördes av Brandexperten i april. Vid kontrollen byttes även batteriet i styrreglaget till rökluckan.
- Brandskyddsronder (kopplat till SBA-system tillsammans med Brandexperten) har genomförts kvartalsvis i hela husets allmänna utrymmen, vindsutrymme, källare, uteförråd och soprum. Vid ronderna kontrolleras alla skyltar, lampor, utrymningsvägar samt nödbelysning i trapphuset.
- Byte av ventilationsfilter i samtliga lägenheter genomfördes i mars.
- Installationen av 10 separata nya elbilladdboxar genomfördes i juni. Laddboxarna placerades ut jämnt fördelade inom föreningens parkeringsplatser, ute och i carportarna.
- I augusti genomförde arborister beskärning av föreningens ekar. Beskärningen utfördes i förebyggande syfte för att vårda ekarna och för att undvika att nedfallande grenar ska skada bilar och människor.
- I augusti genomfördes en fackmannamässig elcertifiering av fastighetens samtliga elinstallationer. Den genomförda elcertifieringen ska även ligga till grund framåt för styrelsens regelbundna egenkontroll av fastighetens elanläggningar. Vid kontrollen framkom inga anmärkningar. Dock uppmärksammades några mindre reparationer som behövde åtgärdas, en trasig motorvärmare och byte av nödbelysningsarmatur i ett av förrådsutrymmen i källaren. Det åtgärdades efter genomförd kontroll.
- Uppkomna skador i fasad och stuprör vid sopförrådets ena gavel p g a att någon transportbil kört på och skadat gaveln det vid ett flertal tillfällen har lagats. Lagningen genomfördes av en av föreningens medlemmar med snickarutbildning.
- I juli byggdes grillplatsen upp som föreningen beslutade om vid årsstämman. Grillplatsen har försetts med grill, grusbeläggning, spalje, bänkar, belysning, och växter. Markarbete, bygge och plantering av växter genomfördes av föreningens medlemmar.
- För att undvika framtida skador på ena carportens tak och cykelförrådet har påbyggd mossa tagits bort och taken behandlats med medel för att undvika att ny mossbildning uppstår som kan ge upphov till framtida fuktskador i taken. Arbetet utfördes av två av våra medlemmar i föreningen.
- Efter målningen som genomfördes 2023 hade det uppstått bubblor på en av väggarna i ena carporten. Målaren som utförde målningen lokaliserade det till att färgen påverkats av hög solvärme och eventuell tidigare behandling av brädorna. Bubblorna skrapades bort och ny färg målades dit av utföraren.
- Ytterdörrens automatik för dörröppning har varit ur funktion ett flertal gånger under året med återkommande reparationer.
- Styrelsen har upprättat en ny nyckelpärm och i samband med det kontrollerades samtliga utkvitterade nycklar som tillhör fastigheten.
- Skador i kaklet på ett av fastighetens badrum har uppmärksammats. I samband med det kontrollerades samtliga badrum av styrelsen. Resultatet sändes som en reklamation till Credentia med krav om åtgärd.

Kommunikation
- Styrelsen har under året skickat ut 5 informationsbrev till föreningens medlemmar.
- Regelbunden information till och mellan medlemmarna sker i Boappa. I Boappa finns även all dokumentation till medlemmarna samlad.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/807ef931-0d98-458f-9369-9c25a41c47c4
visma sign
www.vismasign.com

Aktiviteter tillsammans med medlemmarna i bostadsrättsföreningen
Under året har styrelsen tillsammans med medlemmarna genomfört 2 st städdagar, en i maj och en i oktober. I december bjöd styrelsen samtliga medlemmar till adventsfika.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning	1 824 141	1 695 508	1 569 746	1 447 483
Resultat efter finansiella poster	-90 654	51 867	-438 986	-57 639
Soliditet, %	76	75	75	74
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	855	797	736	-
Skuldsättning per kvm	8 204	8 385	8 612	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	8 204	8 385	8 612	-
Sparande per kvm	201	180	219	-
Räntekänslighet	10	11	12	-
Energikostnad per kvm	204	197	160	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	93	84	93	-

Bakgrunden till årets underskott är bl a ökade räntekostnader. Föreningen säkerställer sina framtida ekonomiska åtaganden genom en avgiftshöjning på 5% fr o m 2025-07-01 och ytterligare en höjning på 5% fr o m 2026-01-01.

Eget kapital

	Medlems-insatser	*Fond för yttre underhåll*	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	52 045 000	951 000	-743 084
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning till yttre fond		147 000	-147 000
Årets resultat			-90 654
Vid årets slut	**52 045 000**	**1 098 000**	**-980 738**

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -980 738 disponeras enligt följande:

balanserat resultat	-890 084
årets resultat	-90 654
Totalt	-980 738
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	147 000
balanseras i ny räkning	-1 127 738
Summa	-980 738

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/807ef931-0d98-458f-9369-9c25a41c47c4
visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	*2*	1 824 141	1 695 508
Övriga rörelseintäkter	*3*	7 246	182 738
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 831 387	1 878 246
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	*4*	-954 111	-926 412
Övriga externa kostnader	*5*	-110 573	-127 230
Personalkostnader	*6*	-55 755	-55 104
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	*7*	-490 011	-482 203
Summa rörelsekostnader		-1 610 450	-1 590 949
Rörelseresultat		220 937	287 297
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 500	34 574
Räntekostnader och liknande resultatposter	*8*	-336 091	-270 004
Summa finansiella poster		-311 591	-235 430
Resultat efter finansiella poster		-90 654	51 867
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-90 654	51 867
Skatter			
Årets resultat		**-90 654**	**51 867**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/807ef931-0d98-458f-9369-9c25a41c47c4
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*9*	67 299 825	67 774 200
Inventarier, verktyg och installationer	*10*	113 179	50 735
Summa materiella anläggningstillgångar		67 413 004	67 824 935
Summa anläggningstillgångar		67 413 004	67 824 935
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		958	-
Övriga fordringar		50 362	13 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 725	39 000
Summa kortfristiga fordringar		92 045	52 013
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 304 746	1 410 042
Summa kassa och bank		1 304 746	1 410 042
Summa omsättningstillgångar		1 396 791	1 462 055
SUMMA TILLGÅNGAR		68 809 795	69 286 990

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/807ef931-0d98-458f-9369-9c25a41c47c4
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 045 000	52 045 000
Fond för yttre underhåll		1 098 000	951 000
Summa bundet eget kapital		53 143 000	52 996 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-890 084	-794 951
Årets resultat		-90 654	51 867
Summa fritt eget kapital		-980 738	-743 084
Summa eget kapital		52 162 262	52 252 916
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*11*	7 806 459	16 309 792
Summa långfristiga skulder		7 806 459	16 309 792
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*11*	8 503 333	360 000
Leverantörsskulder		78 544	47 145
Övriga skulder		14 073	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		245 124	217 137
Summa kortfristiga skulder		8 841 074	724 282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 809 795	69 286 990

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/807ef931-0d98-458f-9369-9c25a41c47c4
visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-90 654	51 867
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	490 011	482 203
	399 357	534 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**399 357**	**534 070**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-40 032	-44 458
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-26 541	-248 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**332 784**	**240 926**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-78 080	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-78 080**	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-360 000	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-360 000**	**-450 000**
Årets kassaflöde	**-105 296**	**-209 074**
Likvida medel vid årets början	**1 410 042**	**1 619 116**
Likvida medel vid årets slut	**1 304 746**	**1 410 042**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/807ef931-0d98-458f-9369-9c25a41c47c4
visma sign
www.vismasign.com

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fr.o.m. år 2023 tillämpas förenklingsregeln avseende periodiseringar för återkommande utgifter.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Definition av nyckeltal

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
(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm
Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt
Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm
Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet
Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm
Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifter / total rörelseintäkt

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/807ef931-0d98-458f-9369-9c25a41c47c4
visma sign
www.vismasign.com

Not 2 Nettoomsättning

Specifikation nettoomsättning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter bostäder	1 594 315	1 516 761
Hyresintäkter parkering, garage	101 774	91 661
Debitering el laddstolpar	23 427	19 948
Debitering vatten	26 629	18 545
Samfällighetsavgift	78 000	48 597
Övrigt	-4	-4
Summa	**1 824 141**	**1 695 508**

I föreningens årsavgift ingår värme, kallvatten och basutbud för TV.
Varmvatten debiteras efter förbrukning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	7 246	5 732
Övriga ersättningar och intäkter		177 006
Summa	**7 246**	**182 738**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
El	128 530	117 911
Värme	67 794	74 197
Vatten	208 386	198 894
Städning och renhållning	123 165	123 009
Snöröjning	32 872	52 856
Kabel TV	747	2 598
Reparation och underhåll	191 014	224 641
Övriga fastighetskostnader	80 516	12 881
Försäkringspremier	43 087	47 925
Samfällighetsavgift	78 000	71 500
	954 111	**926 412**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Förbrukningsinventarier/-material	14 311	19 174
Kameral förvaltning	64 014	59 849
Revisionsarvode	11 156	10 413
Övriga externa tjänster		9 925
Övriga externa kostnader	21 093	27 870
	110 574	**127 231**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/807ef931-0d98-458f-9369-9c25a41c47c4
visma sign
www.vismasign.com

Not 6 Löner och ersättningar

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	5 755	5 104
	55 755	**55 104**

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Byggnader och mark	474 375	474 375
Inventarier, verktyg och installationer	15 636	7 828
Summa	**490 011**	**482 203**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Räntekostnader lån	336 091	270 004
Summa	**336 091**	**270 004**

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	71 925 000	71 925 000
	71 925 000	71 925 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 150 800	-3 676 425
-Årets avskrivning enligt plan	-474 375	-474 375
	-4 625 175	-4 150 800
Redovisat värde vid årets slut	**67 299 825**	**67 774 200**
Taxeringsvärde byggnader:	40 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark:	10 400 000	11 000 000
Vid årets slut	50 400 000	48 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	78 283	78 283
-Nyanskaffningar	78 080	
Vid årets slut	156 363	78 283
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-27 548	-19 720
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-15 636	-7 828
Vid årets slut	-43 184	-27 548
Redovisat värde vid årets slut	**113 179**	**50 735**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/807ef931-0d98-458f-9369-9c25a41c47c4
visma sign
www.vismasign.com

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	8 503 333
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	7 806 459
	16 309 792

Skulder som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	*2024-12-31*
Fastighetsinteckningar	19 930 000	19 930 000
	19 930 000	**19 930 000**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/807ef931-0d98-458f-9369-9c25a41c47c4
visma sign
www.vismasign.com

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-02
Norrtälje, den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Irene Johansson
Styrelseordförande

Ann-Christine Karlsson

Britt-Marie Hedlund

Tarja Granvik

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

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/807ef931-0d98-458f-9369-9c25a41c47c4
visma sign
www.vismasign.com

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fyrskeppet i Norrtälje
Org.nr 769628-6157

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrskeppet i Norrtälje för räkenskapsåret 2025.

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

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

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

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/807ef931-0d98-458f-9369-9c25a41c47c4
visma sign
www.vismasign.com

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fyrskeppet i Norrtälje för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

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

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/807ef931-0d98-458f-9369-9c25a41c47c4
visma sign
www.vismasign.com

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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

_____
Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/807ef931-0d98-458f-9369-9c25a41c47c4
visma sign
www.vismasign.com

IRENE LINNEA JOHANSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Fyrskeppet
8947501a-a72c-4019-bbda-69bdb800e0de - 2026-03-03 17:17:10 UTC +02:00
BankID / Freja eID - e296a204-c8d5-4c9d-9d2c-328ab56c3b3d - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Britt-Marie Hedlund Samuelsson
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Fyrskeppet i Norrtälje
fb08f79e-3879-4da2-a4bd-675fbb3a71ef - 2026-03-04 12:45:59 UTC +02:00
BankID / Freja eID - fbfc320d-1f7c-4700-99d0-3dadd5a97940 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Kerstin Ann-Christine Karlsson
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Fyrskeppet Norrtälje
95fbccf8-97ce-4c43-89ea-4bacae8dc255 - 2026-03-04 13:33:08 UTC +02:00
BankID / Freja eID - c5cb7785-c0b4-41f6-9d4d-b676506c0a80 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Tarja Hellevi Granvik
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Fyrskrppet
b1a92d99-3984-4553-9b47-4d07c6756b83 - 2026-03-05 16:02:45 UTC +02:00
BankID / Freja eID - d52a808c-a3ea-47b4-bbcf-e2f873bd2a4d - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Alexandra Camilla L Lindqvist
2f14b6ef-4152-4375-b25c-6c91564aa2ac - 2026-03-06 05:05:30 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 5ddc141c-ec43-4299-a589-81d5855bc702 - SE