

Årsredovisning 2025

Brf Ätten 4

769607-4926



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ätten 4

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
-----------------------------	----------------	---------------

3 hus, miljöstuga		
-------------------	--	--

Ätten 4		
---------	--	--

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nuvarande avgäldsperiod löper ut 2027-09-30. Tomträtten kan tidigast sägas upp av fastighetsägaren den 2062-09-30.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1968.

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 65 bostadsrätter om totalt 5 808 kvm och 0 lokaler om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 808 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pär Lindelöf	Ordförande
Jamila Abdelhanan	Styrelseledamot
Kareem Abdullah	Styrelseledamot
Linnéa Ericsson	Styrelseledamot
Oskar Yones	Styrelseledamot
Pilar Anturi Bustos	Styrelseledamot
Satie Akef Sarhan	Styrelseledamot
David Marcus Sannefjord Olkerud	Suppleant
Jaroslav Marek Gemborowski	Suppleant
Per Niclas Harry Olsson	Suppleant

Valberedning

Ia Hamn
Shada Aldín

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Anders Karlén Auktoriserad revisor Moore Allegretto

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-02. Få en redogörelse av styrelsen om ekonomi.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-25. Val av ny styrelse, misstro av tidigare styrelse och beslut om arvode..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069.

Utförda historiska underhåll

2010	●	Nya ytterdörrar lägenheter och entréer Stambyte
2011	●	Nya ventilationsaggregat
2013	●	Elinstallationer i källare och trappuppgångar utbytt Underjordsbehållare för hushållssopor och matavfall anlagda
2014	●	PCB-sanering
2015	●	Renovering hissar hus nr 23 och 39
2016	●	Fönsterbyte Tilläggsisolering vindar Byte hissdörrar källarplan
2017	●	Tak över entréer och förrådsutbyggnad , helrenovering av miljöstuga
2017-2018	●	Takrenovering Installation av solceller
2020	●	Ny undercentral
2021	●	Spolning dagvattenledningar
2021-2023	●	Fasadrenovering och utbyggnad av balkonger
2023-2024	●	Renovering uteplatser
2024	●	OVK
2025	●	Vissa åtgärder efter OVK

Planerade underhåll

2026	●	Åtgärder för att utöka antalet parkeringsplatser Revidering av underhållsplan
------	---	--

Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar	Dekra
Bredband och IP-telefoni	Telenor
Domännamn www.atten4.se	Loopia
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	Växthuset Utveckling AB
Förbrukning gemensam el	E.ON
Hissar	Stockholms Hiss- & Elteknik AB
Hyra parkeringsyta	Svenska Bostäder
Hyresförhandlingar, rådgivning och stöd till föreningen	Fastighetsägarna
Långivare	Swedbank
Lokalvård	Olsson Städ och konsult
Nätägare	Ellevio
Parkeringsövervakning	Apcoa
Revisor	Allegretto Moore Revision AB
Rondering brandsäkerhet	Brandsäkra Norden AB
Service lås- och porttelefon	Byggbeslag
Service sopbehållare	SanSac
Solceller	Swede Energy/Soltech AB
Sophämtning	Miljöhuset i Stockholm AB
Teknisk rondering, sommar- och vinterskötsel av utemiljöer	Växthuset Utveckling AB
Tomtarrende	Stockholms stad
Webhotell för hemsida	Reduca

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen som redovisas under rubriken "Styrelse" har tillträtt efter extrastämma 2025-11-25.

Från föreningens ordinarie stämma 2025-06-26 och fram till extrastämma 2025-11-25 har följande personer utgjort styrelse i föreningen:

Francisco Casado Ferron, Ordförande

Eva Lindeman, Styrelseledamot

Carina Fredriksen, Styrelseledamot

Ljiljana Brdarac, Suppleant

Susanne Koinberg, Suppleant

Extrastämma 2025-11-25 beslutade att ovanstående personer inte ska beviljas ansvarsfrihet för perioden fram till extrastämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har haft en extraordinär kostnad på cirka 500 000 kr under 2025 till följd av ett större vattenläckage.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 5%, 2025-07-01 med 15% och 2025-09-01 med 30%.

Förändringar i avtal

Uppdaterat avtal för ekonomisk förvaltning har tecknats med NABO.

Ett nytt avtal för teknisk rondering, samt sommar- och vinterskötsel av utemiljöer har tecknats med Växthuset utveckling AB.

Övriga uppgifter

Under 2025 har en överenskommelse om fastighetsreglering tecknats med Stockholms kommun. Överenskommelsen innebär att gränsen mellan Ätten 4 och Ätten 5 får en ny dragning. Föreningen kompenseras genom att kommunen åtar sig att uppföra en ny miljöstuga på annan plats på föreningens tomt, samt att tre nya parkeringsplatser anläggs.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 333 527	5 066 410	4 791 763	4 354 555
Resultat efter fin. poster	-1 866 187	-2 853 615	-2 079 954	-961 614
Soliditet (%)	24	26	28	29
Yttre fond	2 508 543	2 214 281	1 928 285	1 631 285
Taxeringsvärde	104 000 000	99 000 000	99 000 000	99 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	980	750	702	630
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,1	77,9	76,5	73,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 065	12 118	12 178	12 523
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 941	10 989	11 044	11 070
Sparande / kvm totalyta, kr	6	-171	-79	70
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	24	24	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	170	159	145	125
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	143	117	37	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	338	300	206	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	2,71	2,71	1,94
Räntekänslighet (%)	12,31	16,15	17,35	19,88

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Under 2025 har kostnaden för vatten överstigit normal kostnad med cirka 600 000 kr till följd av ett större vattenläckage. Läckaget är åtgärdat under första kvartalet 2026 och kostnaden för vatten kommer efter det att återgå till normala.

Under 2025 har avgiften höjts vid tre tillfällen april 5%, juli 15% och september 30%. Med den sista höjningen bedöms föreningens intäkter på helår för 2026 vara tillräckliga för att få balans i ekonomin. Avgifterna planerar att behållas på samma nivå under minst hela 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	26 602 143	-	-	26 602 143
Upplåtelseavgifter	8 660 820	-	-	8 660 820
Fond, yttre underhåll	2 214 281	-	294 262	2 508 543
Balanserat resultat	-11 728 429	-2 853 615	-294 262	-14 876 306
Årets resultat	-2 853 615	2 853 615	-1 866 187	-1 866 187
Eget kapital	22 895 200	0	-1 866 187	21 029 014

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 876 306
Årets resultat	-1 866 187
Totalt	-16 742 492

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	993 000
Balanseras i ny räkning	-17 735 492
	-16 742 492

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	6 333 528	5 066 410
Övriga rörelseintäkter	3	32 586	4 473
Summa rörelseintäkter		6 366 113	5 070 883
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 089 477	-3 816 398
Övriga externa kostnader	9	-313 229	-233 519
Personalkostnader	10	-261 058	-290 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 898 136	-1 858 238
Summa rörelsekostnader		-6 561 900	-6 199 146
RÖRELSERESULTAT		-195 786	-1 128 262
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		149	10 433
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 670 550	-1 735 785
Summa finansiella poster		-1 670 400	-1 725 352
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 866 187	-2 853 615
ÅRETS RESULTAT		-1 866 187	-2 853 615

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	82 756 249	84 492 733
Markanläggningar	13	1 512 218	0
Maskiner och inventarier	14	566 250	648 306
Pågående projekt		15 954	1 607 768
Summa materiella anläggningstillgångar		84 850 671	86 748 807
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 850 671	86 748 807
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 916	35 253
Övriga fordringar	15	9 943	9 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	360 277	391 366
Summa kortfristiga fordringar		397 136	436 513
Kassa och bank			
Kassa och bank		873 484	1 206 945
Summa kassa och bank		873 484	1 206 945
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 270 620	1 643 458
SUMMA TILLGÅNGAR		86 121 291	88 392 265

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 262 963	35 262 963
Fond för yttre underhåll		2 508 543	2 214 281
Summa bundet eget kapital		37 771 506	37 477 244
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 876 306	-11 728 429
Årets resultat		-1 866 187	-2 853 615
Summa ansamlad förlust		-16 742 492	-14 582 044
SUMMA EGET KAPITAL		21 029 014	22 895 200
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	37 475 000	34 500 000
Summa långfristiga skulder		37 475 000	34 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	26 068 750	29 325 000
Leverantörsskulder		221 709	383 619
Skatteskulder		13 853	7 085
Övriga kortfristiga skulder		19 316	15 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 293 649	1 265 914
Summa kortfristiga skulder		27 617 277	30 997 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 121 291	88 392 265

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-195 786	-1 128 262
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 898 136	1 858 238
	1 702 350	729 976
Erhållen ränta	149	10 433
Erlagd ränta	-1 661 991	-1 737 455
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	40 508	-997 047
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	39 377	-51 502
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-132 096	298 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-52 211	-750 144
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-281 250	-318 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-281 250	-318 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	-333 461	-1 068 894
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 206 945	2 275 839
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	873 484	1 206 945

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ätten 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,00 - 6,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Ventilation	2,00 %
Fasader	2,00 %
Dörrar & portar	2,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 - 10,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 161 433	3 951 284
Hysesintäkter, bostäder	720 116	671 144
Hysesintäkter, lokaler	109 056	104 448
Hysesintäkter, p-platser	247 846	244 834
Övriga intäkter	73 254	75 604
Intäktsreduktion	-375	0
El	22 198	19 096
Summa	6 333 528	5 066 410

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	5
Övriga intäkter	0	1 882
Försäkringsersättning	32 586	0
Övriga rörelseintäkter	0	2 586
Summa	32 586	4 473

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	135 854	16 092
Städning	75 926	74 154
Besiktning och service	80 117	166 248
Trädgårdsarbete	105 317	83 902
Övrigt	201	4 892
Snöskottning	112 618	146 718
Summa	510 033	492 006

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 635	94 881
Bostäder	0	3 800
Bostäder VVS	63 512	25 789
Källarutrymmen	0	3 475
Dörrar och lås/porttele	8 098	44 295
VA	86 983	38 180
Värme	0	13 921
Ventilation	72 866	66 994
El	6 645	0
Hissar	16 945	77 343
Balkonger	5 547	0
Gård/markytor	6 841	23 125
Försäkringsärende/vattenskada	61 686	12 012
Summa	334 758	403 815

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Soprum/miljöanläggning	0	2 738
Summa	0	2 738

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	146 017	141 413
Uppvärmning	986 197	922 860
Vatten	831 773	676 972
Sophämtning	51 716	40 959
Summa	2 015 703	1 782 204

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	89 503	80 367
Tomträttsavgälder	360 400	360 400
Övrigt	315 000	269 775
Kabel-TV	24 624	24 248
Bredband	315 328	301 484
Fastighetsskatt	124 128	99 360
Summa	1 228 983	1 135 634

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	28 176	14 416
Övriga förvaltningskostnader	76 027	69 683
Juridiska kostnader	43 238	0
Revisionsarvoden	27 500	17 500
Ekonomisk förvaltning	138 288	131 920
Summa	313 229	233 519

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	223 500	225 762
Sociala avgifter	37 558	65 229
Summa	261 058	290 991

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 668 247	1 735 252
Övriga räntekostnader	2 303	533
Summa	1 670 550	1 735 785

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 336 911	99 336 911
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 336 911	99 336 911
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 844 178	-13 107 694
Årets avskrivning	-1 736 484	-1 736 484
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 580 662	-14 844 178
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	82 756 249	84 492 733
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	36 000 000	40 000 000
Summa	104 000 000	99 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	1 591 814	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 591 814	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-79 596	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-79 596	0
Utgående restvärde enligt plan	1 512 218	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 926 552	2 926 552
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 926 552	2 926 552
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 278 246	-2 156 492
Årets avskrivning	-82 056	-121 754
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 360 302	-2 278 246
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	566 250	648 306

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 943	9 894
Summa	9 943	9 894

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 208	99 859
Försäkringspremier	84 212	81 847
Kabel-TV	6 212	6 156
Tomträtt	90 100	90 100
Bredband	79 046	78 832
Förvaltning	36 499	34 572
Summa	360 277	391 366

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-09-25	1,12 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank	2027-03-25	2,61 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank	2027-03-25	2,61 %	15 000 000	15 000 000
Swedbank	2026-08-25	0,93 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2027-04-23	2,66 %	14 475 000	14 625 000
Swedbank	2026-08-25	2,43 %	7 275 000	7 331 250
Swedbank	2026-03-28	2,24 %	7 293 750	7 368 750
Summa			63 543 750	63 825 000
Varav kortfristig del			26 068 750	29 325 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 793 750 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 004	13 326
El	14 236	16 759
Uppvärmning	134 308	122 207
Utgiftsräntor	273 168	264 609
Vatten	205 465	397 672
Förutbetalda avgifter/hyror	635 218	435 091
Beräknat revisionsarvode	16 250	16 250
Summa	1 293 649	1 265 914

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Det stora vattenläckage som pågått är åtgärdat under mars 2026 och normal vattenförbrukning har uppmätts efter det. Föreningens nyttjanderätt för parkeringsyta på Ätten 5 är uppsagd i mars 2026 och upphör 2026-07-31 inför att arbeten med byggnation av tunnelbaneuppgång som påbörjas under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-05.

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

Stockholm

Pär Lindelöf
Ordförande

Jamila Abdelhanan
Styrelseledamot

Kareem Abdullah
Styrelseledamot

Linnéa Ericsson
Styrelseledamot

Oskar Yones
Styrelseledamot

Pilar Anturi Bustos
Styrelseledamot

Satie Akef Sarhan
Styrelseledamot

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

Moore Allegretto
Anders Karlén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.06.2026 20:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.06.2026 14:15

DOCUMENT ID:

BJMWCEIWfl

ENVELOPE ID:

B1eb-RExZMe-BJMWCEIWfl

DOCUMENT NAME:

Brf Ätten 4, 769607-4926 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

ef88be37a64e183c7cd64f63f1978c7655ab820e854b11
01a1a516320efef3b8f3269a73699d763209342930a3d4
9522ff77a42546e7923bd0829ddeb39cdae7

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. Pär Lindelöf par.lindelof@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2026 14:17 05.06.2026 14:16	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.203.44
2. OSKAR YONES oskar.yones@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2026 15:08 05.06.2026 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.203.211
3. SATIE AKEF SARHAN satisarhan@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2026 15:22 05.06.2026 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 193.235.149.129
4. Kareem Abdullah jonasdj011@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2026 17:53 05.06.2026 17:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.148.244
5. LINNÉA ERICSSON karin.linnea.e@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2026 18:32 05.06.2026 18:32	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.195.148
6. PILAR ANTURI BUSTOS pilar.anturi@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2026 19:34 05.06.2026 19:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.104
7. JAMILA ABDELHANAN jamila.71@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.06.2026 01:38 05.06.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.2.162
8. ANDERS KARLÉN anders.karlen@mooreswedden.se	 Signed Authenticated	07.06.2026 20:06 07.06.2026 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 34.249.87.65

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ätten 4
Org.nr 769607-4926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ätten 4 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande respektive uttalande med avvikande mening

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ätten 4 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter - med undantag för Francisco Casado Ferron, Eva Lindeman och Carina Fredriksen - ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Som en följd av förhållanden som beskrivs i stycket "Grund för uttalanden" avstyrker vi att den tidigare styrelseledamoten, tillika ordföranden Francisco Casado Ferron (avgick den 25 november 2025), och den tidigare styrelseledamoten Eva Lindeman (avgick den 25 november 2025), och den tidigare styrelseledamoten Carina Fredriksen (avgick den 25 november 2025) beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Som framgår av årsredovisningen har föreningen drabbats av en vattenläcka i mark som har lett till ökade vattenkostnader för föreningen. Vattenläckan uppstod under räkenskapsåret 2024 och har fortsatt under

2025. Styrelsen har varit medvetna om den ovanligt höga vattenförbrukningen med medförande kostnad och trots denna vetskap inte agerat för att åtgärda skadan. Enligt vår uppfattning har styrelseledamot Francisco Casado Ferron, Eva Lindeman och Carina Fredriksen brist på agerande lett till en uppenbar ekonomisk skada bestående i de kostnader som varit förknippade med vattenläckan som pågått en längre tid. Den ekonomiska skadan bedöms ha uppkommit genom försummelse från ovan nämnda styrelseledamöter.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har inte säkerställt att protokoll från styrelsemöten och den extrastämma som hölls den 2 september 2025 har justerats och bevarats på ett betryggande sätt.

Stockholm den dag som framgår av vår revisionsberättelse

Moore Allegretto AB

Anders Karlén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.06.2026 20:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.06.2026 14:15

DOCUMENT ID:

rJGb0NgWMe

ENVELOPE ID:

Hybb0Vg-Gx-rJGb0NgWMe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ätten 4 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

4fae79c0bed9c0b8d0c4c0469518b87de2ee93ea496402
c38b16c7affd71f4a19b7002d83fd991b659825bad9b01
918dfaa5f81fca292829bed10e72ca9c45f0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS KARLÉN	Signed	07.06.2026 20:05	eID	Swedish BankID
anders.karlen@mooreswe den.se	Authenticated	07.06.2026 20:04	Low	IP: 52.17.160.9

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed