



Välkommen till årsredovisningen för Brf Årby nr 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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-07-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NOTARIEN 10	1964	Eskilstuna

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1966.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 4 924 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jimmy Palmqvist	Ordförande
Lisbet Skärstam	Styrelseledamot
Olga Pirgholizadeh	Styrelseledamot
Riitta Pietiläinen	Styrelseledamot
Sven-Tomas Soldin	Styrelseledamot

Valberedning

Kjell Eriksson
Pertti Pietiläinen

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Rickard Conejeros Cabrera Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2003 ● Nyinstallation hissmaskin - 13B-4
Nyinstallation hissmaskin - 13A-2
- 2008 ● Byte av avloppsstam under byggnad - Avloppsstam bytt under huset
- 2008-2009 ● Ny värmecentral
- 2010 ● Relining av avloppsstammar
Byte av stamventiler på vvs
- 2013 ● Takomläggning
Markarbeten gård söder
Nya gårdsförråd
- 2014 ● Installation av värmeåtervinning av frånluft
Installation av brandlarm på vinden
- 2023 ● Fasadtvätt - Utfört 2022
Lagning puts och målning
- 2025 ● Hiss A1 och B3 Utbytt

Planerade underhåll

- 2026-0330 ● Fortsatt hissbyte A2 och B4

Avtal med leverantörer

Utbyte av hissar Hisstech

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjs f.om 20260101

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 646 664	2 744 920	2 880 644	2 668 303
Resultat efter fin. poster	13 072	309 735	580 811	135 901
Soliditet (%)	63	65	61	63
Yttre fond	199 200	809 762	682 768	503 968
Taxeringsvärde	66 400 000	59 600 000	59 600 000	59 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	588	588	587	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	105,8	100,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	205	217	227	238
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	195	206	216	226
Sparande / kvm totalyta, kr	21	82	149	145
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	47	31	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	78	81	59	56
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	47	51	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	166	174	140	128
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,37	1,44	1,59	-
Räntekänslighet (%)	0,35	0,37	0,39	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	288 008	-	-	288 008
Fond, yttre underhåll	809 762	-809 762	199 200	199 200
Balanserat resultat	3 030 033	1 119 497	-199 200	3 950 330
Årets resultat	309 735	-309 735	13 072	13 072
Eget kapital	4 437 538	0	13 072	4 450 610

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 149 530
Årets resultat	13 072
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-199 200
Totalt	3 963 402

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	10 500
Balanseras i ny räkning	3 952 902

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	2 646 663	2 744 920
Övriga rörelseintäkter	3	1 166	-7 698
Summa rörelseintäkter		2 647 829	2 737 222
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 260 557	-1 994 982
Övriga externa kostnader	9	-116 843	-276 270
Personalkostnader	10	-171 755	-107 263
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-83 006	-91 562
Summa rörelsekostnader		-2 632 161	-2 470 076
RÖRELSERESULTAT		15 668	267 145
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 969	58 264
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-24 565	-15 674
Summa finansiella poster		-2 596	42 590
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		13 072	309 735
ÅRETS RESULTAT		13 072	309 735

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	2 752 221	201 900
Maskiner och inventarier	13	1 109 328	0
Pågående projekt	14	0	663 905
Summa materiella anläggningstillgångar		3 861 549	865 805
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 865 049	869 305
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 280	4 106
Övriga fordringar	16	2 918 209	5 813 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	224 315	188 142
Summa kortfristiga fordringar		3 152 804	6 005 666
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 152 804	6 005 666
SUMMA TILLGÅNGAR		7 017 853	6 874 970

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		288 008	288 008
Fond för yttre underhåll		199 200	809 762
Summa bundet eget kapital		487 208	1 097 770
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 950 330	3 030 033
Årets resultat		13 072	309 735
Summa fritt eget kapital		3 963 402	3 339 768
SUMMA EGET KAPITAL		4 450 610	4 437 538
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	1 009 952	1 065 952
Leverantörsskulder		179 309	172 967
Skatteskulder		10 898	9 313
Övriga kortfristiga skulder		990 021	792 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	377 062	396 371
Summa kortfristiga skulder		2 567 242	2 437 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 017 853	6 874 970

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	15 668	267 145
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	83 006	91 562
	98 674	358 707
Erhållen ränta	21 969	58 264
Erlagd ränta	-23 603	-17 356
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	97 040	399 615
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 524	-194 984
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	184 848	-116 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	239 364	88 330
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 078 750	-663 905
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 078 750	-663 905
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-56 000	-52 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-56 000	-52 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 895 386	-627 575
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 799 538	6 427 112
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 904 152	5 799 538

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Årby nr 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Stomme och grund	0,04 %
Yttertak	0,11 %
Fasader	0,05 %
Balkonger	0,21 %
Fönster	0,05 %
Stamledningar VA	0,14 %
Stamledningar Värme	0,09 %
Styr & övervakning	0,21 %
Ventilation	0,21 %
El	0,09 %
Hissar	1,07 - 2,86 %
Installationer	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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

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	2 673 384	2 673 384
Hysesintäkter förråd	1 980	2 355
Intäkter kabel-TV	80 640	80 640
Bredband	141 120	141 120
Hyses- och avgiftsrabatt	-16 440	0
Avsättning till inre fond	-247 677	-178 800
Tvättstugeavgifter	0	-796
Gemensamhetslokal	5 040	5 040
Övriga intäkter	240	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	261
Pantsättningsavgift	2 940	1 719
Överlåtelseavgift	4 410	1 433
Administrativ avgift	1 029	588
Vidarefakturerade kostnader	0	17 974
Öres- och kronutjämning	-3	2
Summa	2 646 663	2 744 920

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 166	-7 698
Summa	1 166	-7 698

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	50 332
Städning enligt avtal	0	55 634
Städning utöver avtal	1 455	0
Hissbesiktning	25 643	7 835
Brandskydd	12 449	0
Gårdkostnader	3 403	645
Gemensamma utrymmen	129	0
Snöröjning/sandning	19 274	13 404
Serviceavtal	12 900	43 714
Serviceavtal, hissar	12 900	0
Förbrukningsmaterial	7 945	7 246
Summa	96 098	178 809

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	14 667	0
Försäkringsärende	21 320	0
Tvättstuga	2 420	6 933
Sophantering/återvinning	11 472	0
Dörrar och lås/porttele	29 362	53 194
Övriga gemensamma utrymmen	6 500	0
VVS	10 151	4 268
Ventilation	72 016	0
Elinstallationer	23 105	0
Hissar	0	32 558
Tak	3 083	16 109
Fasader	0	40 450
Fönster	9 715	0
Vattenskada	19 433	8 556
Skador/klotter/skadegörelse	133 831	0
Summa	357 074	162 068

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Elinstallationer	0	24 690
Fönster	10 500	0
Summa	10 500	24 690

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	215 168	243 445
Uppvärmning	406 870	417 566
Vatten	238 872	242 357
Sophämtning/renhållning	62 228	86 881
Grovsopor	898	0
Summa	924 036	990 249

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 080	69 021
Skadedjursförsäkring	5 856	8 537
Självrisk	54 333	51 250
Tomträttsavgäld	437 544	242 512
Kabel-TV	95 228	71 073
Bredband	140 624	105 493
Fastighetsskatt	96 544	94 640
Korr. fastighetsskatt	-3 360	-3 360
Summa	872 849	639 166

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	0	5 206
Inkassokostnader	514	0
Revisionsarvoden extern revisor	-21 500	75 000
Fritids och trivselkostnader	353	1 130
Föreningskostnader	3 983	6 863
Förvaltningsarvode enl avtal	84 315	94 669
Överlåtelsekostnad	4 116	2 006
Pantsättningskostnad	7 350	3 068
Korttidsinventarier	1 690	22 375
Administration	6 639	2 113
Konsultkostnader	13 113	63 840
Bostadsrätterna Sverige	6 270	0
Övriga externa kostnader	10 000	0
Summa	116 843	276 270

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	86 000	82 000
Övriga arvoden	8 999	0
Löner till kollektivanst	0	5 900
Lön - fastighetsskötare	45 000	0
Arbetsgivaravgifter	31 756	19 363
Summa	171 755	107 263

Anställda under året
Föreningen har haft 2 anställda

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	24 565	15 674
Summa	24 565	15 674

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 402 883	9 402 883
Årets inköp	2 600 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 002 883	9 402 883
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 200 983	-9 109 422
Årets avskrivning	-49 679	-91 562
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 250 662	-9 200 983
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 752 221	201 900
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark	18 400 000	19 600 000
Summa	66 400 000	59 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	149 820	149 820
Årets inköp	1 142 655	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 292 475	149 820
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-149 820	-149 820
Årets avskrivning	-33 327	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-183 147	-149 820
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 109 328	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	663 905	0
Årets investeringar	861 750	663 905
Omfört till Byggnad	-1 525 655	0
Summa pågående arbeten	0	663 905

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 057	13 880
Transaktionskonto	408 360	2 741 541
Borgo räntekonto	2 495 792	3 057 997
Summa	2 918 209	5 813 418

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	32 525	0
Förutbet försäkr premier	23 037	0
Förutbet kabel-TV	24 211	23 807
Förutbet tomträttsavgäld	109 386	109 386
Förutbet bredband	35 156	35 156
Upplupna intäkter	0	19 793
Summa	224 315	188 142

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-02	2,85 %	1 009 952	1 065 952
Summa			1 009 952	1 065 952
Varav kortfristig del			1 009 952	1 065 952

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 709 952 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	388	5 416
Uppl kostn el	23 789	25 475
Uppl kostnad Värme	50 692	45 413
Uppl kostnad Extern revisor	8 000	37 500
Uppl kostn räntor	2 319	1 357
Uppl kostn vatten	22 333	27 609
Uppl kostnad Sophämtning	5 346	11 714
Förutbet hyror/avgifter	264 195	241 887
Summa	377 062	396 371

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 239 500	6 239 500

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-02.

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

Eskilstuna

Jimmy Palmqvist
Ordförande

Lisbet Skärstam
Styrelseledamot

Olga Pirgholizadeh
Styrelseledamot

Riitta Pietiläinen
Styrelseledamot

Sven-Tomas Soldin
Styrelseledamot

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

Rickard Conejeros Cabrera
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.05.2026 12:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.05.2026 12:06

DOCUMENT ID:

HJZ7PK3R-e

ENVELOPE ID:

S1gXvK20Wg-HJZ7PK3R-e

DOCUMENT NAME:

Brf Årby nr 4, 718000-0312 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

00202663e25ec929545ffa165358838bf4a923aa0bf6fc6
fdd44803b0959c6e9e52790883f487d603972fdc1ab553
5ecc54c69d137fb9488c60986503a3f4689

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. JIMMY PALMQVIST jimmy.palmqvist@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2026 12:14 09.05.2026 12:12	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.158.169
2. Sven-Tomas Soldin tomas.soldin@bahnhof.se	 Signed Authenticated	10.05.2026 11:39 10.05.2026 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.129.27
3. LISBET SKÄRSTAM lisbet.skarstam@hotmail.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 19:47 10.05.2026 09:21	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.221.71
4. RIITTA PIETILÄINEN r.pietilainen@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 09:23 14.05.2026 09:16	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
5. Olga Pirgholizadeh olga.pirgholizadeh@eskilstuna.se	 Signed Authenticated	14.05.2026 11:31 14.05.2026 11:30	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.221.164
6. RICKARD ANDRES CONEJ EROS CABRERA conejerosrickard@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 12:02 14.05.2026 12:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.129

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Årby nr 4

Organisationsnummer: 718000-0312

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Årby nr 4 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen samt för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn den interna kontrollen som är relevant för föreningens upprättande av en årsredovisning som ger en rättvisande bild, i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala sig om effektiviteten i den interna kontrollen.

Revisionen innefattar också en utvärdering av lämpligheten i de redovisningsprinciper som använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt beslutar i enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition.

Rapport om andra krav enligt lagar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även granskat styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Årby nr 4 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om styrelsens förvaltning på grundval av min granskning. Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eskilstuna, 2026-05-09

Rickard Conejeros
Föreningsvald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.05.2026 15:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 09.05.2026 12:06

DOCUMENT ID:

B1WQwK3C-I

ENVELOPE ID:

B1bQvYnRZe-B1WQwK3C-I

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2026.pdf

2 pages

SHA-512:

da9b23488bce14cc093f9b0b8cf257b4dbc9fd0fb414a9c
5d5dd13df6d84f0060c7145ef6d57cfc2c22c5ea01799f7
a7869d205ec1cfe33b29ee77cc53affe30

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RICKARD ANDRES CONEJ EROS CABRERA	Signed	17.05.2026 15:18	eID	Swedish BankID
conejerosrickard@gmail.c om	Authenticated	17.05.2026 15:18	Low	IP: 185.250.39.179

* 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