



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tyresö Södergård 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
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Tyresö Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-18 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Näsby 4:394, 4:395, 4:396	2022	Tyresö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Sthlm Stads Brandförsäkringskontor

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 98 bostadsrätter om totalt 6 124 kvm och 4 lokaler om 338 kvm.

Byggnadernas totalyta är 6 462 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Magnus Georg Magnusson	Ordförande
Lise-Lott Manhold	Suppleant
Cynthia Elisabeth Runefjärd	Styrelseledamot
Kevin Giraldo Alborno	Styrelseledamot
Rasmus Glad	Styrelseledamot
Tom Erik Berggren	Styrelseledamot
Jack Spira	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Leif Gunnar Skarle Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Bytt ut planteringar för halva innergården

Planerade underhåll

2026 ● Byta ut planeteringar för kvarvarande del av innergården

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Telia
Ekonomisk förvaltare.	Mediator AB
El och uppvärmning	Vattenfall
Enhetsmätning el	Infometric
Fastighetsskötsel	Ekström Allservice
Hissar	Schindler
Inglasning av balkong	Balkongrutan
Sophantering	Liselott Återvinning
Städning	Ren Standard

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån har bundits på 3 år.

Föreningen har bytt redovisningsmodell från K2 till K3 för att vara i framkant gällande nya lagar om redovisningar som görs gällande från och med årsskiftet.

Föreningen har upprättat en bättre underhållsplan som sträcker sig från 2025-2074.

Konverterat gamla "volvo on demand" parkeringsplatserna till 2 utomhusparkeringar för boende samt 1 gästparkering.

Förändringar i avtal

Styrelsen har tecknat avtal med Balkongrutan vilket har möjliggjort att flera boende fått möjlighet att glasa in balkonger.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 142 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 138 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 975 208	8 182 131	1 091 022	-
Resultat efter fin. poster	-927 457	-1 230 167	-571 511*	-
Soliditet (%)	77	77	77	-
Yttre fond	1 808 880	868 880	255 580	-
Taxeringsvärde	187 114 000	171 114 000	14 446 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 033	1 060	780	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,8	79,3	73,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 898	13 898	13 898	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 170	13 171	13 171	-
Sparande / kvm totalyta, kr	318	136	-35	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	67	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	104	101	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	70	62	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	250	229	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,51	-	-	-
Räntekänslighet (%)	13,5	13,11	17,8	-

* Fel resultat i flerårsöversiktet i årsredovisningen 2023.

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 el (totalt 418 802 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat präglas av posten avskrivningar vilket är normalt för en ung förening med nybyggda bostäder. Under året har föreningen bytt redovisningsprincip till K3 från K2 för att följa de kommande lagkraven. K3 innebär en att avskrivning sker per byggnadernas enskilda komponenter och inte genom schablon. Detta innebär att posten avskrivningar visar ett större negativt belopp än föregående år. Samtidigt har en komponent- och underhållsplan upprättats vilket ger en tydligare bild av framtida underhåll och de ekonomiska medel som kommer att krävas.

Föreningen har ett ökande och starkt kassaflöde och redovisar ett tydligt positivt resultat exklusive avskrivningar.

Sedan föregående år har räntor sjunkit samt bundits på 3-årig löptid enligt plan vilket bidragit till en mer stabil ekonomi och starkare resultat. Styrelsen har intentionen att göra en större amortering i samband med omförhandling av räntorna efter löptidens slut.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	299 202 158	-	-	299 202 158
Fond, yttre underhåll	868 880	-	940 000	1 808 880
Balanserat resultat	-1 184 911	-1 230 167	-940 000	-3 355 078
Årets resultat	-1 230 167	1 230 167	-927 457	-927 457
Eget kapital	297 655 960	0	-927 457	296 728 503

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 415 078
Årets resultat	-927 457
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-940 000
Totalt	-4 282 535

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	4 719
Balanseras i ny räkning	-4 277 816

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	7 975 207	8 182 133
Övriga rörelseintäkter	3	484 524	5 145
Summa rörelseintäkter		8 459 731	8 187 278
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 920 907	-2 790 283
Övriga externa kostnader	9	-368 799	-309 254
Personalkostnader	10	-107 332	-107 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 980 464	-2 087 400
Summa rörelsekostnader		-6 377 502	-5 294 752
RÖRELSERESULTAT		2 082 229	2 892 526
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		159	18
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 005 841	-4 122 711
Summa finansiella poster		-3 005 682	-4 122 693
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-923 453	-1 230 167
Skatt		-4 004	0
ÅRETS RESULTAT		-927 457	-1 230 167

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	378 995 505	381 975 969
Summa materiella anläggningstillgångar		378 995 505	381 975 969
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		378 995 505	381 975 969
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 908	78 893
Övriga fordringar	13	11 692	14 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	269 583	285 174
Summa kortfristiga fordringar		318 183	378 650
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 790 935	2 156 055
Summa kassa och bank		3 790 935	2 156 055
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 109 117	2 534 705
SUMMA TILLGÅNGAR		383 104 622	384 510 674

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		299 202 158	299 202 158
Fond för yttre underhåll		1 808 880	868 880
Summa bundet eget kapital		301 011 038	300 071 038
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 355 078	-1 184 911
Årets resultat		-927 457	-1 230 167
Summa ansamlad förlust		-4 282 535	-2 415 078
SUMMA EGET KAPITAL		296 728 503	297 655 960
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	85 109 250	85 109 250
Summa långfristiga skulder		85 109 250	85 109 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		193 855	93 105
Skatteskulder		115 144	614 232
Övriga kortfristiga skulder		122 775	197 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	835 095	841 109
Summa kortfristiga skulder		1 266 869	1 745 463
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		383 104 622	384 510 674

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 082 229	2 892 526
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 980 464	2 087 400
	5 062 693	4 979 926
Erhållen ränta	159	18
Erlagd ränta	-3 005 841	-4 122 711
Betald inkomstskatt	-503 092	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 553 919	857 233
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	60 467	72 310
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	20 494	-143 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 634 880	786 018
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 634 880	786 018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 156 055	1 370 037
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 790 935	2 156 055

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tyresö Södergård 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, el, 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	0,67 %
Yttertak	1,71 %
Fasader	1,65 %
Balkonger	2,61 %
Fönster	2,06 %
Stamledningar VA	1,57 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	4,31 %
Ventilation	3,54 %
El	2,06 %
Hissar	4,31 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 814 744	5 728 996
Hysesintäkter lokaler, moms	693 252	682 512
Hysesintäkter garage	705 000	729 750
Hysesintäkter p-plats (utomhus)	22 200	0
Deb. fastighetsskatt, moms	63 672	69 444
Intäkter kabel-TV	189 336	189 336
Intäkt parkeringsbolag, moms	10 680	4 328
Vatten, moms	32 016	32 016
El	0	97 785
El, moms	321 017	474 176
Elintäkter laddstolpe	0	12 942
Elintäkter laddstolpe moms	33 539	53 791
Uppvärmning, moms	54 000	54 000
Påminnelseavgift	1 560	2 340
Dröjsmålsränta	435	341
Pantsättningsavgift	12 348	0
Överlåtelseavgift	19 110	0
Administrativ avgift, moms	1 617	0
Administrativ avgift	686	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	50 374
Öres- och kronutjämning	-5	2
Summa	7 975 207	8 182 133

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	445 234	5 145
Försäkringsersättning	39 290	0
Summa	484 524	5 145

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	98 959	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	113 592
Fastighetsskötsel gård enl avtal	109 867	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	133 465
Städning enligt avtal	72 997	70 186
Hissbesiktning	14 871	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	48 897	0
Brandskydd	8 930	0
Gårdkostnader	49 190	0
Gemensamma utrymmen	0	4 141
Snöröjning/sandning	47 625	0
Serviceavtal	28 081	28 249
Serviceavtal, hissar	48 457	0
Förbrukningsmaterial	10 251	8 363
Summa	538 124	357 995

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	21 352	28 738
Tvättstuga	15 408	8 115
Dörrar och lås/porttele	6 775	31 542
Värmeanläggning/undercentral	5 265	0
Hissar	74 859	128 280
Fönster	11 307	40 349
Skador/klotter/skadegörelse	2 477	0
Summa	137 443	237 024

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Garage/parkering	4 719	0
Summa	4 719	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	489 737	431 156
Uppvärmning	674 456	651 929
Vatten	453 655	399 571
Sophämtning/renhållning	210 064	259 028
Summa	1 827 912	1 741 684

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	110 840	79 551
Kabel-TV	0	191 917
Bredband	190 730	0
Fastighetsskatt	111 140	121 140
Korr. fastighetsskatt	0	60 972
Summa	412 710	453 580

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	7 062	0
Inkassokostnader	3 749	2 179
Revisionsarvoden extern revisor	30 250	40 000
Föreningskostnader	21 343	6 592
Förvaltningsarvode enl avtal	135 428	125 936
Överlåtelsekostnad	25 186	0
Pantsättningskostnad	13 721	0
Administration	57 701	84 173
Konsultkostnader	66 429	0
Vidarefakturerade kostnader	0	50 374
Bostadsrätterna Sverige	7 930	0
Summa	368 799	309 254

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	83 000	83 000
Arbetsgivaravgifter	24 332	24 815
Summa	107 332	107 815

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 983 334	4 101 535
Dröjsmålsränta	0	448
Kostnadsränta skatter och avgifter	22 507	19 900
Övriga räntekostnader	0	828
Summa	3 005 841	4 122 711

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	384 411 408	384 411 408
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	384 411 408	384 411 408
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 435 439	-348 039
Årets avskrivning	-2 980 464	-2 087 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 415 903	-2 435 439
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	378 995 505	381 975 969
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>133 823 475</i>	<i>133 823 475</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	163 400 000	143 400 000
Taxeringsvärde mark	23 714 000	27 714 000
Summa	187 114 000	171 114 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 270	874
Momsavräkning	9 422	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	13 709
Summa	11 692	14 583

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	67 465	49 519
Förutbet försäkr premier	91 977	92 444
Förutbet kabel-TV	0	32 484
Förutbet bredband	31 280	0
Upplupna intäkter	78 861	110 727
Summa	269 583	285 174

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Solifast Finansiering KB	2028-03-31	3,52 %	85 109 250	85 109 250
Summa			85 109 250	85 109 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 109 250 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	9 431	7 048
Uppl kostnad Städning entrepr	6 216	6 059
Uppl kostn el	58 506	52 045
Uppl kostnad Värme	83 974	102 235
Uppl kostnad arvoden	33 708	33 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 591	10 369
Förutbet hyror/avgifter	632 669	630 353
Summa	835 095	841 109

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	85 109 250	85 109 250
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	85 109 250	85 109 250

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets slut har föreningen införskaffat flera brandsläckare till garaget samt en hjärtstartare.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Tyresö Kommun

Hans Magnus Georg Magnusson
Ordförande

Cynthia Elisabeth Runefjärd
Styrelseledamot

Kevin Giraldo Alborno
Styrelseledamot

Rasmus Glad
Styrelseledamot

Tom Erik Berggren
Styrelseledamot

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

Leif Gunnar Skarle
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 12:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 09:49

DOCUMENT ID:

rkZOM-XDAbg

ENVELOPE ID:

S1RGZmwCWL-rkZOM-XDAbg

DOCUMENT NAME:

Brf Tyresö Södergård 4, 769633-7190 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

4a134cea7c78f83470dc6dfc465cecdc1e63d17710b94e8b9dad50cc90c6b4bb70c04b5b9f486a6d181a786322a48824d6ad2ffd89ed5c64fc53ae7af39d92a5

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. KEVIN GIRALDO ALBORN OZ K.giralb@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:50 05.05.2026 09:50	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.6.10
2. Hans Magnus Georg Magnusson hmg.magnusson@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:32 05.05.2026 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.96
3. RASMUS GLADH rasmusgladh@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 11:30 05.05.2026 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.193.163
4. Cynthia Elisabeth Runefjärd cynthia.runefjard@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 12:59 05.05.2026 12:58	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.203.18
5. Tom Erik Berggren brf.sodergarden.tyr@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 17:24 05.05.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.133.53
6. Leif Gunnar Skarle leif.skarle@sonora.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:43 06.05.2026 12:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.71.84

* 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

Sonora | Revision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tyresö Södergård 4

Org.nr 769633-7190

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tyresö Södergård 4 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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, förfälskning, 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 Tyresö Södergård 4 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 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.

Stockholm den som framgår av min digitala signatur

Leif Skarle
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 12:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 09:49

DOCUMENT ID:

rye0fZQw0Wx

ENVELOPE ID:

rJlCfZXv0Zl-rye0fZQw0Wx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Tyresö Södergård 4 251231.pdf
3 pages

SHA-512:

f6526ede623b19b63fe81454669e19507937fe645bcfb6b
abf716a3657bc4ff3c1796a28a5a6b9f5f22011e5da7d5a
8b372d74f92181997b1167c9f3fc2ea101

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Gunnar Skarle	Signed	06.05.2026 12:42	eID	Swedish BankID
leif.skarle@sonora.se	Authenticated	06.05.2026 12:41	Low	IP: 90.129.71.84

* 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