



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svavlet 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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2013-05-15 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
Svavlet 4	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1958.

Föreningen har 14 hyreslägenheter och 99 bostadsrätter om totalt 9 607 kvm, 5 lokaler om 80 kvm och 276 kvm garageyta. Byggnadernas totalyta är 9 953 kvm.

Styrelsens sammansättning

Goran Jandric	Kassör
Aristoula Gartziou	Styrelseledamot
Marielle Erixon	Styrelseledamot
Mette Juulsgaard Jeppesen	Styrelseledamot
Stefan Zweiniger	Sekreterare
Ted Herngren	Vice ordförande
Marko Rouvinen	Ordförande

Valberedning

Antoni Zielinski

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening.

Revisorer

Patrik Andreas Löfving Auktoriserad revisor Ekonomigruppen

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 2022 och sträcker sig fram till 2052.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2017 ● Trapphus - Målning
Entré - Nya dörrar
- 2017-2018 ● Ventilation - OVK
Källare - Målning
- 2020 ● Ytterbelysning - Entré
Miljöstugan - Renovering
Sofhanteringen - Nya
Kamerabevakning - Bevakning
Undercentralen - Underhåll
Ytterbelysning - Parkering
- 2021 ● Garagen - Underhåll
Entré - Underhåll
El - Underhåll
Gästlägenheten - Underhåll
- 2022 ● Laddstolpar - Laddstolpar för bilar
Naturlig ängsmark - Gräsmattan ska inte trimmas på vissa ytor.
- 2025 ● Fönsterbyte

Planerade underhåll

- 2026-2027 ● Undercentral

Övrig verksamhetsinformation

Under det gångna verksamhetsåret har föreningen framgångsrikt genomfört två gemensamma städdagar. Dessa tillfällen har gett medlemmarna möjlighet att gemensamt vårda fastighetens yttre miljö och säkerställa en god standard i våra gemensamma utrymmen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under det gångna verksamhetsåret har en justering av avgiftsnivån genomförts, vilket inneburit en ökning om 10 procent i syfte att spegla rådande marknadsläge.

Förändringar i avtal

I syfte att stärka föreningens ekonomiska ställning har en översyn av försäkringsskyddet genomförts, vilket utmynnat i ett nytt avtal. Denna strategiska omförhandling har medfört betydande besparingar avseende externa utgiftsposter, samtidigt som en hög skyddsnivå bibehålls.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 142 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 901 159	7 503 989	6 942 528	6 491 894
Resultat efter fin. poster	-3 174 562	-2 941 923	-10 414 585	-1 772 624
Soliditet (%)	61	62	62	65
Yttre fond	1 404 000	702 000	2 147 156	1 833 903
Taxeringsvärde	172 984 000	177 098 000	177 098 000	177 098 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	687	642	598	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,5	65,2	70,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 431	5 477	5 569	5 603
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 548	4 586	4 621	4 649
Sparande / kvm totalyta, kr	-12	22	-44	34
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	31	26	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	178	206	168	159
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	46	38	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	263	283	232	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,36	3,61	2,86	-
Räntekänslighet (%)	7,90	8,53	9,31	-

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt, vilket främst beror på kraftigt ökade driftkostnader (såsom el, värme och vatten) samt stigande generella fastighetskostnader till följd av inflation och prisjusteringar hos leverantörer.

För att säkerställa föreningens förmåga att möta sina framtida ekonomiska åtaganden arbetar styrelsen aktivt med att effektivisera driften och sänka de löpande kostnaderna. Parallellt sker en löpande översyn av årsavgifterna för att säkerställa att dessa på sikt täcker föreningens samtliga kostnader, inklusive

räntebetalningar och framtida underhållsbehov. Styrelsens målsättning är att föreningen ska ha en långsiktigt hållbar ekonomi med en avgiftsnivå som står i proportion till verksamhetens faktiska kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	90 873 296	-	-	90 873 296
Upplåtelseavgifter	30 565 784	-	-	30 565 784
Fond, yttre underhåll	702 000	-	702 000	1 404 000
Balanserat resultat	-40 969 697	-2 941 923	-702 000	-44 613 620
Årets resultat	-2 941 923	2 941 923	-3 174 562	-3 174 562
Eget kapital	78 229 460	0	-3 174 562	75 054 898

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-43 911 620
Årets resultat	-3 174 562
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-702 000
Totalt	-47 788 182

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-47 788 182

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	7 901 160	7 503 989
Övriga rörelseintäkter	3	118 127	698 414
Summa rörelseintäkter		8 019 287	8 202 403
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 736 230	-5 701 443
Övriga externa kostnader	8	-419 098	-402 353
Personalkostnader	9	-414 983	-403 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 162 894	-3 157 865
Övriga rörelsekostnader		-5 769	0
Summa rörelsekostnader		-9 738 973	-9 665 560
RÖRELSERESULTAT		-1 719 687	-1 463 157
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		74 506	176 767
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 529 381	-1 655 533
Summa finansiella poster		-1 454 875	-1 478 766
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 174 562	-2 941 923
ÅRETS RESULTAT		-3 174 562	-2 941 923

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	115 153 266	118 200 040
Maskiner och inventarier	12	879 103	886 058
Summa materiella anläggningstillgångar		116 032 369	119 086 098
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		116 032 369	119 086 098
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		51 799	24 609
Övriga fordringar	13	1 594 307	1 961 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	391 234	453 037
Summa kortfristiga fordringar		2 037 340	2 439 184
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 294 410	4 301 690
Summa kassa och bank		4 294 410	4 301 690
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 331 750	6 740 874
SUMMA TILLGÅNGAR		122 364 119	125 826 971

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 439 080	121 439 080
Fond för yttre underhåll		1 404 000	702 000
Summa bundet eget kapital		122 843 080	122 141 080
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-44 613 620	-40 969 697
Årets resultat		-3 174 562	-2 941 923
Summa ansamlad förlust		-47 788 181	-43 911 620
SUMMA EGET KAPITAL		75 054 898	78 229 460
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	20 064 856	37 041 027
Summa långfristiga skulder		20 064 856	37 041 027
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 200 827	8 607 394
Leverantörsskulder		390 702	289 465
Skatteskulder		439 822	425 707
Övriga kortfristiga skulder		111 311	133 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 101 703	1 100 784
Summa kortfristiga skulder		27 244 365	10 556 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 364 119	125 826 971

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 719 687	-1 463 157
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 162 894	3 157 865
	1 443 207	1 694 707
Erhållen ränta	4 672	176 767
Erlagd ränta	-1 529 381	-1 655 533
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-81 502	215 941
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	65 652	-466 670
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	94 448	-934 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten	78 598	-1 185 030
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-109 165	-4 246 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-109 165	-4 246 625
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 140 000
Amortering av lån	-382 738	-342 346
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-382 738	1 797 654
ÅRETS KASSAFLÖDE	-413 306	-3 634 001
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 927 476	9 561 476
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 514 170	5 927 476

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svavlet 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.

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	1,15 %
Yttertak	6,16 %
Stamledningar VA	3,19 %
Stamledningar Värme	4,31 %
Styr & övervakning	4,31 %
Ventilation	4,31 %
El	4,31 %
Hissar	6,16 %
Restpost	2,54 %
Fönster	1,67 %
Maskiner	20,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	6,66 %

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. 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	5 545 472	5 157 998
Hysesintäkter bostäder	1 485 978	1 378 953
Hysesintäkter lokaler	73 936	72 788
Hysesintäkter lokaler, moms	61 116	75 808
Hysesintäkter garage	253 350	427 230
Hysesintäkter garage, moms	2 760	8 280
Hysesintäkter p-plats	177 060	0
Bredband	192 000	189 000
Gemensamhetslokal	37 975	68 206
Nycklar/lås vidarefakturerings	4 715	0
Övernattnings-/gästlägenhet	27 200	0
Påminnelseavgift	1 140	1 740
Dröjsmålsränta	0	220
Pantsättningsavgift	7 644	10 839
Överlåtelseavgift	14 663	9 911
Administrativ avgift, moms	196	49
Administrativ avgift	2 989	1 274
Andrahandsuthyrning	6 860	9 799
Övriga fakturerade kostnader moms	0	98
Vidarefakturerade kostnader	6 104	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	91 797
Öres- och kronutjämning	2	-1
Summa	7 901 160	7 503 989

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	30 780	0
Övriga intäkter	0	1 974
Försäkringsersättning	58 500	696 440
Återvunnen moms	28 847	0
Summa	118 127	698 414

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	90 059	100 869
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 370	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	249 498	289 326
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	53 206	0
Städning enligt avtal	221 855	227 538
Städning utöver avtal	4 984	1 897
Besiktningar	4 773	2 691
Hissbesiktning	7 066	6 838
Brandskydd	0	2 463
Bevakning	118 481	8 311
Myndighetstillsyn	2 612	0
Gårdkostnader	0	3 997
Gemensamma utrymmen	6 785	5 672
Sophantering	23 130	17 779
Snöröjning/sandning	139 425	71 138
Serviceavtal	27 717	88 584
Serviceavtal, hissar	7 614	0
Mattvätt/Hyrmattor	30 737	29 648
Förbrukningsmaterial	7 990	1 890
Summa	998 301	858 641

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslägenheter	49 583	28 452
Bostadsrättslägenheter	9 562	27 473
Hyseslokaler	48 278	0
Tvättstuga	84 866	81 665
Trapphus/port/entr	1 647	8 784
Sophantering/återvinning	4 789	0
Dörrar och lås/porttele	26 490	23 609
VVS	47 361	39 954
Värmeanläggning/undercentral	0	10 424
Ventilation	0	9 583
Elinstallationer	23 899	43 258
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 755	27 323
Hissar	278 333	253 652
Tak	24 896	0
Fönster	0	15 119
Balkonger/altaner	6 742	0
Vattenskada	5 241	318 360
Skador/klotter/skadegörelse	15 499	38 979
Summa	630 942	926 635

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	307 603	306 880
Uppvärmning	1 766 672	2 045 537
Vatten	546 127	462 390
Sophämtning/renhållning	206 618	216 995
Grovsopor	17 384	15 337
Summa	2 844 404	3 047 138

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	274 466	74 079
Skadadkjursförsäkring	16 141	0
Självrisk	1 800	0
Markhyra/väavgift/avgälder	3 232	0
Tomträttsavgäld	516 700	387 525
Kabel-TV	38 670	28 562
Bredband	186 922	163 694
Fastighetsskatt	224 652	215 170
Summa	1 262 582	869 030

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 683	2 868
Tele- och datakommunikation	20 563	9 846
Juridiska åtgärder	19 835	21 725
Inkassokostnader	4 770	9 453
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Övriga förluster	7 280	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 831	20 590
Styrelseomkostnader	5 903	0
Fritids och trivselkostnader	9 096	381
Föreningskostnader	29 280	44 153
Förvaltningsarvode enl avtal	142 465	136 590
Överlåtelsekostnad	20 543	14 039
Pantsättningskostnad	11 443	15 475
Korttidsinventarier	0	3 485
Administration	7 071	61 669
Konsultkostnader	106 072	53 616
Föreningsavgifter	9 263	8 463
Summa	419 098	402 353

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	323 400	315 150
Arbetsgivaravgifter	91 583	88 748
Summa	414 983	403 898

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 529 381	1 654 999
Dröjsmålsränta	0	3
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	531
Summa	1 529 381	1 655 533

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	140 051 396	125 307 490
Årets inköp	0	14 743 906
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	140 051 396	140 051 396
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 851 356	-13 562 648
Årets avskrivning	-3 046 774	-8 288 708
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 898 130	-21 851 356
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	115 153 266	118 200 040
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	114 045 000	109 268 000
Taxeringsvärde mark	58 939 000	67 830 000
Summa	172 984 000	177 098 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 159 094	1 299 690
Årets inköp	109 165	859 405
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 268 260	2 159 094
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 273 037	-1 211 017
Årets avskrivning	-116 120	-62 020
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 389 157	-1 273 037
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	879 103	886 058

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	369 813	335 752
Momsavräkning	4 734	0
Transaktionskonto	919 669	913 618
Borgo räntekonto	300 091	712 168
Summa	1 594 307	1 961 538

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	90 574	68 713
Förutbet försäkr premier	68 687	222 242
Förutbet kabel-TV	9 755	9 670
Förutbet tomträttsavgäld	129 175	129 175
Förutbet bredband	23 209	23 237
Upplupna ränteintäkter	69 834	0
Summa	391 234	453 037

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-05-19	3,71 %	12 061 781	12 176 879
SBAB	2027-05-19	3,67 %	12 031 551	12 148 954
SBAB	2028-05-11	2,94 %	8 257 409	8 357 600
SBAB	2026-11-09	2,76 %	12 914 942	12 964 988
Summa			45 265 683	45 648 421
Varav kortfristig del			25 200 827	8 607 394

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 294 743 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
Upplupna kostnader	1 478	0
Uppl kostn el	28 404	27 036
Uppl kostnad Värme	243 463	230 131
Uppl kostn vatten	46 049	39 647
Uppl kostnad Sophämtning	33 875	121 390
Uppl kostnad arvoden	52 199	43 951
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 401	13 809
Förutbet hyror/avgifter	679 834	624 820
Summa	1 101 703	1 100 784

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I syfte att optimera boendemiljön och adressera bullerproblematiken vid Nickelgränd 10, österläge, har styrelsen framgångsrikt projekterat för en permanent bullerlösning. En adekvat åtgärdsplan har fastställts och arbetet är schemalagt att verkställas under verksamhetsåret 2026. För att möta ökade driftskostnader och finansiera kommande underhållsprojekt planeras en höjning av årsavgifterna om 5 procent under det kommande verksamhetsåret. Beslutet är en del av styrelsens arbete med att bibehålla en god likviditet och följa föreningens ekonomiska plan.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-22.

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

Marko Rouvinen
Ordförande

Ted Herngren
Vice ordförande

Goran Jandric
Kassör

Stefan Zweiniger
Sekreterare

Aristoula Gartziou
Styrelseledamot

Marielle Erixon
Styrelseledamot

Mette Juulsgaard Jeppesen
Styrelseledamot

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

Ekonomigruppen
Patrik Andreas Löfving
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 15:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.05.2026 15:30

DOCUMENT ID:

HJpw9Rp1Ge

ENVELOPE ID:

Hkg2P9CpJGL-HJpw9Rp1Ge

DOCUMENT NAME:

Brf Svavlet 4, 769621-1445 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

20 pages

SHA-512:

5c72690ebe7fb1f21933128ec894e6fb27c377463e2902
c2733a4a009cc900cad2b0698bd310d88847fed5e00a85
4fcb6dcd1ac3b378918319f568eaf778b15a

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. MARIELLE SABINA ERIXON	 Signed	22.05.2026 15:43	eID	Swedish BankID
marielle.erixon.me@gmail.com	Authenticated	22.05.2026 15:41	Low	IP: 90.130.58.32
2. MARKO ROUVINEN	 Signed	22.05.2026 16:09	eID	Swedish BankID
marko.rouvinen@svavlet4.se	Authenticated	22.05.2026 16:08	Low	IP: 85.8.39.126
3. TED HERNGREN	 Signed	23.05.2026 15:57	eID	Swedish BankID
ted.herngren@gmail.com	Authenticated	23.05.2026 15:45	Low	IP: 193.203.12.131
4. STEFAN ZWEINIGER	 Signed	25.05.2026 09:59	eID	Swedish BankID
stefan@svavlet4.se	Authenticated	25.05.2026 09:55	Low	IP: 83.209.245.41
5. METTE JUULSGAARD JEPPESEN	 Signed	26.05.2026 16:49	eID	Swedish BankID
mette.j.jeppesen@svavlet4.se	Authenticated	22.05.2026 18:10	Low	IP: 62.119.80.89
6. Aristoula Gartziou	 Signed	26.05.2026 20:47	eID	Swedish BankID
toula15@hotmail.com	Authenticated	26.05.2026 20:45	Low	IP: 85.8.47.40
7. GORAN JANDRIC	 Signed	27.05.2026 13:50	eID	Swedish BankID
goranjandric@me.com	Authenticated	27.05.2026 13:49	Low	IP: 217.213.84.13
8. PATRIK ANDREAS LÖFVING	 Signed	27.05.2026 15:00	eID	Swedish BankID
patrik.lofving@ekonomigruppen.se	Authenticated	27.05.2026 14:40	Low	IP: 94.255.228.176

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

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



EKONOMIGRUPPEN AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svavlet 4

Org.nr 769621-1445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svavlet 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-14 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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



EKONOMIGRUPPEN AB

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svavlet 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



EKONOMIGRUPPEN AB

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.



EKONOMIGRUPPEN AB

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar § 3 Medlemskapsprövning kan endast fysiska personer beviljas medlemskap. Under 2025 har en ideell förening i strid med stadgarna beviljats medlemskap vilket föranleder anmärkning.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Patrik Löfving
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 15:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 22.05.2026 15:30

DOCUMENT ID:

SyaD5061Gx

ENVELOPE ID:

B13w5Cpyzl-SyaD5061Gx

DOCUMENT NAME:

3731 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

0775f9e9e88885b039eccafca78738f2054c3de0e9bb37
7ae696da8ed61350740e4283d0a96786f591bccfac15d9
70c1f9c86b14df39de77ec5a09f4e3e8846a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK ANDREAS LÖFVIN G	Signed	27.05.2026 15:00	eID	Swedish BankID
patrik.lofving@ekonomigr uppen.se	Authenticated	27.05.2026 14:40	Low	IP: 94.255.228.176

* 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