



Välkommen till årsredovisningen för Brf Flöjtblåsaren 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. 5
Flerårsöversikt	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. 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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 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
Flöjtblåsaren 4	1978	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2 343 kvm och 3 lokaler om 368 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 711 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stephen O'connell	Styrelseledamot
Antti Juhani Soini	Suppleant
Christian Carl-Johan Deodot Öström	Suppleant
Andrea Norman	Styrelseledamot
Per Erik Berglund	Styrelseledamot
Marc Per Blomberg	Ordförande

Valberedning

Rickard Lindholm

Firmateckning

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

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Utförda historiska underhåll

1990-1992	● Rörstambyte
2001	● Nya balkonger ● Elstambyte
2007-2008	● Tvättstuga
2009	● Fasadrenovering
2010	● Gården - dagvattenledning och brunn
2011-2012	● Installation av Stokab nät ● Ommålning källarvägg ● Byte källarfönster
2013	● Trapprenovering hyreslokal
2016	● Underhåll balkonger
2017-2018	● Nytt yttertak
2018-2019	● OVK-funktionskontroll ● Byte radiatorventiler och termostater
2021-2022	● Målning trapphus och entrédörrar
2022	● Trädfällning
2023	● Inventering/genomgång gas, värme, vatten, avlopp
2023-2024	● Gårdsrenovering
2024	● Punktvis målning fönster mot gård ● Stamspolning
2025	● Punktvis byte av rör i källaren ● Byte av styrsystem i undercentral för fjärrvärme

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fortsatt mycket god ekonomi, och vi anser oss ha gott om utrymme för planerat och eventuellt oförutsett underhåll och reparationer.

Övriga uppgifter

Under året har äldre avloppsrör i källaren bytts. Ett byte av styrsystem i undercentralen för fjärrvärme har också genomförts, vilket kommer leda till optimerad drift och energibesparingar.

Trivselgruppen har under året arrangerat två städdagar, som båda även inkluderade korvgrillning på gården med god uppslutning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 077 550	2 082 857	2 024 080	1 934 820
Resultat efter fin. poster	560 669	201 327	-94 009	179 382
Soliditet (%)	56	54	51	50
Yttre fond	2 346 602	2 171 455	2 233 035	2 047 439
Taxeringsvärde	115 185 000	114 876 000	114 876 000	114 876 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	468	468	468	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	43,9	52,6	54,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 244	2 261	2 469	2 615
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 940	1 954	2 139	2 266
Sparande / kvm totalyta, kr	228	241	219	229
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	20	23	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	158	169	152	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	38	28	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	213	228	203	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,57	3,05	2,56	-
Räntekänslighet (%)	4,80	4,83	5,28	-

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	3 884 900	-	-	3 884 900
Upplåtelseavgifter	356 509	-	-	356 509
Fond, yttre underhåll	2 171 455	-129 541	304 688	2 346 602
Kapitaltillskott	2 250 002	-	-	2 250 002
Balanserat resultat	-2 203 376	330 868	-304 688	-2 177 196
Årets resultat	201 327	-201 327	560 669	560 669
Eget kapital	6 660 817	0	560 669	7 221 487

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 872 508
Årets resultat	560 669
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-304 688
Totalt	-1 616 527

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	72 827
Balanseras i ny räkning	-1 543 700

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	2 077 550	2 082 857
Övriga rörelseintäkter	3	419 809	0
Summa rörelseintäkter		2 497 359	2 082 857
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 259 126	-1 263 715
Övriga externa kostnader	9	-145 544	-147 622
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 144	-321 144
Övriga rörelsekostnader		-83 963	0
Summa rörelsekostnader		-1 809 776	-1 732 481
RÖRELSERESULTAT		687 582	350 376
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 980	20 163
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-135 893	-169 212
Summa finansiella poster		-126 913	-149 049
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		560 669	201 327
ÅRETS RESULTAT		560 669	201 327

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	10 835 856	11 157 000
Pågående projekt	12	222 311	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 058 167	11 157 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 059 767	11 158 600
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20	9 696
Övriga fordringar	14	1 976 255	1 130 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	87 465	85 330
Summa kortfristiga fordringar		2 063 740	1 225 721
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 063 740	1 225 721
SUMMA TILLGÅNGAR		13 123 507	12 384 321

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 491 411	6 491 411
Fond för yttre underhåll		2 346 602	2 171 455
Summa bundet eget kapital		8 838 013	8 662 866
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 177 196	-2 203 376
Årets resultat		560 669	201 327
Summa ansamlad förlust		-1 616 527	-2 002 049
SUMMA EGET KAPITAL		7 221 487	6 660 817
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 025 000	4 370 680
Summa långfristiga skulder		3 025 000	4 370 680
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 233 180	927 500
Leverantörsskulder		252 133	67 513
Skatteskulder		5 156	8 364
Övriga kortfristiga skulder		80 433	63 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	306 118	286 135
Summa kortfristiga skulder		2 877 020	1 352 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 123 507	12 384 321

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	687 582	350 376
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	321 144	321 144
	1 008 726	671 520
Erhållen ränta	8 980	20 163
Erlagd ränta	-136 570	-173 505
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	881 136	518 178
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-485 440	-175 569
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	219 194	-69 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten	614 890	272 747
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-222 311	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-222 311	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-40 000	-486 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-40 000	-486 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	352 580	-213 653
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 025 155	1 238 807
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 377 734	1 025 155

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flöjtblåsaren 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:

Hissar	5,00 %
Ventilation	2,00 %
Byggnad	5,00 %
Stamledningar VA	5,00 %
Dörrar & portar	5,00 %
Stamledningar Värme	5,00 %
Fasader	2,86 %
Stomme och grund	1,67 - 3,33 %
El	5,00 %
Yttertak	2,86 %

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	1 096 256	1 096 256
Hysesintäkter lokaler, moms	885 660	871 117
Deb. fastighetsskatt, moms	89 460	110 786
Påminnelseavgift	0	196
Dröjsmålsränta	0	278
Pantsättningsavgift	4 116	2 865
Överlåtelseavgift	1 470	1 313
Administrativ avgift	588	49
Öres- och kronutjämning	-0	-3
Summa	2 077 550	2 082 857

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Återvunnen moms	419 809	0
Summa	419 809	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	51 086	35 423
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 384	5 194
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 450
Städning enligt avtal	59 716	65 131
Städning utöver avtal	2 220	25 489
Sotning	41 400	0
Hissbesiktning	1 651	1 576
Brandskydd	-6 566	7 050
Gårdkostnader	984	41 818
Gemensamma utrymmen	1 716	0
Garage/parkering	0	10 215
Snöröjning/sandning	8 493	2 961
Serviceavtal	18 886	19 835
Förbrukningsmaterial	4 437	523
Summa	186 406	217 666

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 942
Hyseslokaler	2 285	0
Trapphus/port/entr	9 004	370
Sophantering/återvinning	0	1 751
Dörrar och lås/porttele	27 275	11 974
VVS	42 349	15 450
Värmeanläggning/undercentral	13 473	0
Elinstallationer	4 496	12 113
Hissar	0	3 856
Garage/parkering	10 193	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 647
Summa	109 075	51 103

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	48 698	37 698
Fönster	24 129	91 843
Summa	72 827	129 541

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	54 796	55 262
Uppvärmning	427 410	458 995
Vatten	94 320	103 372
Sophämtning/renhållning	67 417	60 518
Grovsopor	0	7 110
Summa	643 942	685 257

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 767	8 376
Skadedjursförsäkring	12 808	0
Kabel-TV	4 991	5 304
Bredband	46 809	40 218
Fastighetsskatt	131 502	126 250
Summa	246 877	180 148

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	669	0
Tele- och datakommunikation	2 865	2 110
Inkassokostnader	0	557
Revisionsarvoden extern revisor	38 007	19 336
Styrelseomkostnader	0	20 606
Fritids och trivselkostnader	2 043	5 843
Föreningskostnader	2 742	2 812
Förvaltningsarvode enl avtal	80 304	82 787
Överlåtelsekostnad	1 865	0
Pantsättningskostnad	5 594	4 300
Administration	852	2 582
Konsultkostnader	10 604	6 688
Summa	145 544	147 622

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	135 885	168 817
Kostnadsränta skatter och avgifter	8	233
Övriga räntekostnader	0	162
Summa	135 893	169 212

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 467 633	13 467 633
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 467 633	13 467 633
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 310 633	-1 989 489
Årets avskrivning	-321 144	-321 144
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 631 777	-2 310 633
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 835 856	11 157 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 201 905</i>	<i>2 201 905</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 412 000	33 876 000
Taxeringsvärde mark	74 773 000	81 000 000
Summa	115 185 000	114 876 000

NOT 12, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	222 311	0
Summa pågående arbeten	222 311	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 600	1 600
Summa	1 600	1 600

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	515 609	94 982
Momsavräkning	82 912	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	10 558
Transaktionskonto	320 100	292 170
Borgo räntekonto	1 057 634	732 984
Summa	1 976 255	1 130 695

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	23 918	23 252
Förutbet fast skötsel	11 307	11 808
Förutbet försäkr premier	44 428	41 881
Förutbet bredband	7 812	8 389
Summa	87 465	85 330

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,50 %	3 055 000	3 085 000
Stadshypotek AB	2026-03-03	2,70 %	887 500	897 500
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,20 %	1 315 680	1 315 680
Summa			5 258 180	5 298 180
Varav kortfristig del			2 233 180	927 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 058 180 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	177	191
Uppl kostnad Städning entrepr	6 917	5 210
Uppl kostn el	5 694	6 379
Uppl kostnad Värme	59 610	60 136
Uppl kostn räntor	4 192	4 869
Uppl kostn vatten	15 937	15 446
Uppl kostnad Sophämtning	11 359	10 775
Förutbet hyror/avgifter	182 232	183 129
Beräkn arvode revision	20 000	0
Summa	306 118	286 135

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 048 000	8 048 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Andrea Norman
Styrelseledamot

Marc Per Blomberg
Ordförande

Per Erik Berglund
Styrelseledamot

Stephen O'connell
Styrelseledamot

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

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 22:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 18:39

DOCUMENT ID:

SkkSZMpp-l

ENVELOPE ID:

r1kHZfaaZg-SkkSZMpp-l

DOCUMENT NAME:

Brf Flöjtblåsaren 4, 716416-4902 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

38bf8fad88528412bf6820bc026dc7a152183c46a2965c
8459d366b3041344840cc096f73a116b5f7729817f5b9a
84c5611790c7b668c76cdd76b4026b5b2cec

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. MARC PER BLOMBERG marcblomberg2@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 18:50 27.04.2026 18:50	eID Low	Swedish BankID IP: 173.194.92.182
2. STEPHEN O'CONNELL stephen.d.oconnell@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 19:37 27.04.2026 19:36	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.7.212
3. Per Erik Berglund per-erik.berglund@znapshot.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:31 29.04.2026 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.74.252
4. ANDREA NORMAN normanandrea92@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 16:17 29.04.2026 16:16	eID Low	Swedish BankID IP: 82.99.58.186
5. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 22:17 29.04.2026 22:17	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.156.123

* 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
Flöjtblåsaren 4, org.nr 716416-4902.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Flöjtblåsaren 4 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen 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 god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste 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
Flöjtblåsaren 4 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 22:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 27.04.2026 18:39

DOCUMENT ID:

BkW1rZMp6Zg

ENVELOPE ID:

SJg1HZfaaZe-BkW1rZMp6Zg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Flo?jtbla?saren 4 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

ccc7c5b2fecf65286bda51f56f483ce884ce59abac3a42e
d1080545dd19ad54f995e86b3b7c9bc291f0d980a6b411
58c96c1356438cbb58ff60fe4e41d1ef73d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	29.04.2026 22:17	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	29.04.2026 22:17	Low	IP: 2.69.156.123

* 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