Årsredovisning 2025

Brf Stugan 4 i Stockholm

769603-6438

nabo

HkCuS_o2-x-BJICOSuihWg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Stugan 4 i Stockholm

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
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 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
Stugan 4	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1967.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 82 bostadsrätter om totalt 4 480 kvm och 5 lokaler om 2 840 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 320 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Berglund	Ordförande
Annie Lundin	Vice ordförande
Marcus Philip Karlén	Kassör
Cattis Öberg	Sekreterare
Alex Erik Wahlberg	Styrelseledamot
Astrid Maria Ingegerd Hulterström	Styrelseledamot
Berit Öhrn	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening (ordförande Maria, vice ordförande Annie, kassör Marcus, ledamot Astrid

Revisorer

Valon Gashi Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2009
- Fasadrenovering

2010
- Grillplats iordningsställd utanför hus 146

2012
- Omisolering av yttertak

2013
- Balkongbyggnation slutförs för 21 lägenheter, nya balkonger mot innergården
- Piskaltaner byggdes om till uteplatser på båda hustaken

2015
- Installation av nya källarförråd

2016
- Nya elcentraler i flertalet lägenheter

2017
- Stambyte och relining

2018
- Renovering av entré hus 146

2019
- Nytt låssystem
- Ventilationsöversyn

2020
- Byte av hissar

2021
- Ny utomhusbelysning vid entréer och fasader mot Sankt Göransgatan
- Obligatorisk ventilationskontroll lägenheter (var sjätte år) och förskolor (var tredje år)
- Fönsterbyte

2022
- Stamspolning
- Energideklaration och energikonsultation (ny energiklass: E)
- Nya kameror för videoövervakning
- Större avtalsöversyn för bredband, ekonomisk förvaltning, försäkringar, sophantering och ventilation
- Takrenovering

2023
- Renovering av fasad och port på föreningslokalen
- Nya skåp för matavfall och konvertering till kärlhämtning av restavfall
- Radonmätning (utan anmärkning)

2023 Installation av tre nya extra förråd i cykelrummet hus 152

2024 Miljörum och fastighetsnära insamling implementerat
Injustering fjärrvärme. Byte av radiatorventiler, nya stamventiler värme, ny VVC-pump och avgasare.
Elrevision
OVK förskolor (var tredje år)

Planerade underhåll

2026-2039 Renovering yttre entré 152 Dränering hus 152 Renovering inre entrépl Renovering våningsplan Utbyte elanläggning Reparation golv garage Byte garageportar Stambyte/relining rör garage Gårdsplan rep gårdsbjälklag ,plattor Utbyte ventilation garage Laddstolpar garage, Tvättstugerenovering/gym Utbyte undercentral fjärrvärme Projekt förskola

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group
Energirådgivning	Energikompetens
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service
Förpackningsinsamling	Remondis
Klädåtervinning	Myrorna
Städning	Strelac
Teknisk förvaltning, el	Elgruppen
Teknisk förvaltning, fjärrvärme	Fastighetsägarna, Stockholm Exergi
Teknisk förvaltning, ventilation	Radea
Trädgårdsskötsel/snöröjning	Kungsholms Fastighetsservice
TV	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen höjning av avgifterna och löpande amortering

Förändringar i avtal

Kommunala förskole-avtalet har diskuterats och avslutats, arbete för att hitta en lösning under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 275 392	6 237 155	6 023 274	5 753 239
Resultat efter fin. poster	990 211	823 910	277 214	208 700
Soliditet (%)	84	84	62	62
Yttre fond	5 035 000	4 823 000	4 611 000	4 399 000
Taxeringsvärde	214 000 000	217 400 000	217 400 000	217 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	650	650	650	641
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45,5	45,9	47,2	49,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 286	7 449	7 612	7 733
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 399	4 495	4 593	4 668
Sparande / kvm totalyta, kr	358	343	343	306
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	30	32	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	124	127	119	115
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	29	24	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	185	186	174	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,78	2,38	2,14	1,31
Räntekänslighet (%)	11,22	11,47	11,72	12,06

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	39 202 133	-	-	39 202 133
Upplåtelseavgifter	15 891 226	-	-	15 891 226
Fond, yttre underhåll	4 823 000	-	212 000	5 035 000
Uppskrivningsfond	117 360 000	-	-	117 360 000
Balanserat resultat	-890 152	823 910	-212 000	-278 242
Årets resultat	823 910	-823 910	990 211	990 211
Eget kapital	**177 210 117**	**0**	**990 211**	**178 200 329**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-278 242
Årets resultat	990 211
Totalt	**711 970**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	212 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-113 750
Balanseras i ny räkning	613 720
	711 970

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 275 393	6 237 155
Övriga rörelseintäkter	3	29 568	18 030
Summa rörelseintäkter		**6 304 961**	**6 255 185**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 831 173	-2 822 439
Övriga externa kostnader	9	-307 261	-189 961
Personalkostnader	10	-172 325	-140 531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 516 308	-1 455 282
Övriga rörelsekostnader		0	-181 097
Summa rörelsekostnader		**-4 827 067**	**-4 789 310**
RÖRELSERESULTAT		**1 477 894**	**1 465 875**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		92 161	148 696
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-579 843	-790 660
Summa finansiella poster		**-487 682**	**-641 964**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**990 211**	**823 910**
ÅRETS RESULTAT		**990 211**	**823 910**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	204 577 720	206 094 028
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**204 577 720**	**206 094 028**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**204 577 720**	**206 094 028**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 078 474	6 053
Övriga fordringar	13	2 171 939	1 075 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	143 153	137 518
Summa kortfristiga fordringar		**3 393 566**	**1 219 007**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		2 902 810	2 844 130
Summa kortfristiga placeringar		**2 902 810**	**2 844 130**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 096 420	1 696 420
Summa kassa och bank		**2 096 420**	**1 696 420**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**8 392 796**	**5 759 558**
SUMMA TILLGÅNGAR		**212 970 516**	**211 853 585**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 093 359	55 093 359
Uppskrivningsfond		117 360 000	117 360 000
Fond för yttre underhåll		5 035 000	4 823 000
Summa bundet eget kapital		**177 488 359**	**177 276 359**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-278 242	-890 152
Årets resultat		990 211	823 910
Summa fritt eget kapital		**711 970**	**-66 242**
SUMMA EGET KAPITAL		**178 200 329**	**177 210 117**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 815 160	20 251 070
Summa långfristiga skulder		**13 815 160**	**20 251 070**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 383 676	12 667 766
Leverantörsskulder		212 046	176 162
Skatteskulder		60 552	22 349
Övriga kortfristiga skulder		234 613	136 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 064 140	1 389 189
Summa kortfristiga skulder		**20 955 027**	**14 392 398**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**212 970 516**	**211 853 585**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 477 894**	**1 465 875**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 516 308	1 455 282
	2 994 202	**2 921 157**
Erhållen ränta	59 186	149 633
Erlagd ränta	-606 238	-831 483
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 447 150**	**2 239 306**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 051 687	-20 983
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	873 114	-107 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 268 577**	**2 110 563**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 357 862
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	181 097
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-1 176 765**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-720 000	-720 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-720 000**	**-720 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**1 548 577**	**213 798**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**5 579 498**	**5 365 699**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**7 128 075**	**5 579 498**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 %
Stamledningar Värme	2,40 %
El	3,00 %
Hissar	7,70 %
Fönster	2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 6,67 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 800 740	2 800 740
Hyresintäkter, bostäder	91 722	86 564
Hyresintäkter, lokaler	2 101 996	2 055 540
Hyresintäkter, p-platser	1 133 412	1 115 844
Kabel-TV/Bredband	69 864	69 864
Övriga intäkter	77 659	108 603
Summa	**6 275 393**	**6 237 155**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-15	-1
Erhållna bidrag	15 120	0
Övriga rörelseintäkter	14 463	18 031
Summa	**29 568**	**18 030**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	75 272	71 832
Besiktning och service	83 885	140 459
Städning	144 570	131 570
Trädgårdsarbete	2 950	24 810
Övrigt	53 596	0
Snöskottning	70	43 505
Summa	**360 343**	**412 176**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	857	673
Bostäder	3 915	0
Tvättstuga	8 286	27 317
Trapphus/port/entr	740	1 576
Soprum/miljöanläggning	25 673	14 292
Dörrar och lås/porttele	12 211	49 373
Övernattn./gästlägenhet	0	266
Övriga gemensamma utrymmen	743	1 281
VA	16 815	10 333
Ventilation	10 077	0
El	1 406	56 308
Hissar	62 163	24 712
Fönster	0	18 956
Staket/grind/terrass	0	690
Gård/markytor	0	18 000
Garage och p-platser	0	31 168
Summa	**142 886**	**254 945**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	113 750	0
Fasader	0	48 198
Summa	**113 750**	**48 198**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	202 166	218 727
Uppvärmning	910 071	928 154
Vatten	243 913	214 396
Sophämtning	160 658	92 696
Summa	**1 516 808**	**1 453 973**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	107 198	100 444
Kabel-TV	112 396	118 658
Bredband	74 700	74 755
Fastighetsskatt	403 092	359 290
Summa	**697 386**	**653 147**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	53 813	350
Övriga förvaltningskostnader	71 179	62 368
Datakommunikation	5 550	3 971
Juridiska kostnader	41 190	3 660
Revisionsarvoden	27 625	25 500
Ekonomisk förvaltning	91 379	90 223
Konsultkostnader	11 990	0
Bankkostnader	4 536	3 889
Summa	**307 261**	**189 961**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	135 000	110 000
Sociala avgifter	37 325	30 531
Summa	**172 325**	**140 531**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	579 843	790 660
Summa	**579 843**	**790 660**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	227 239 917	108 747 669
Årets inköp	0	1 132 248
Uppskrivning mark	0	117 360 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	227 239 917	227 239 917
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 145 889	-19 735 124
Årets avskrivning	-1 516 308	-1 410 765
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 662 197	-21 145 889
Utgående restvärde enligt plan	204 577 720	206 094 028
I utgående restvärde ingår mark med	*143 200 000*	*143 200 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	84 600 000	74 200 000
Taxeringsvärde mark	129 400 000	143 200 000
Summa	**214 000 000**	**217 400 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	43 095	36 489
Nabo Klientmedelskonto	2 128 844	1 038 947
Borgo	0	1
Summa	**2 171 939**	**1 075 436**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 283	44 197
Försäkringspremier	27 166	25 712
Kabel-TV	28 466	28 099
Bredband	13 695	13 695
Förvaltning	23 597	22 844
Inkomsträntor	35 946	2 971
Summa	**143 153**	**137 518**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-02-05	2,80 %	7 680 000	7 680 000
Stadshypotek	2028-09-30	1,00 %	4 879 580	4 879 580
Stadshypotek	2026-01-02	3,00 %	4 267 766	4 987 766
Stadshypotek	2030-09-30	1,14 %	7 682 780	7 682 780
Stadshypotek	2026-03-30	0,85 %	6 435 910	6 435 910
Stadshypotek	2030-09-30	1,14 %	1 252 800	1 252 800
Summa			**32 198 836**	**32 918 836**
Varav kortfristig del			18 383 676	12 667 766

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 598 836 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 369	31 507
Städning	10 550	10 550
El	20 778	25 951
Uppvärmning	121 489	123 499
Utgiftsräntor	68 990	95 385
Vatten	40 752	36 028
Förutbetalda avgifter/hyror	1 761 712	1 040 769
Beräknat revisionsarvode	25 500	25 500
Summa	**2 064 140**	**1 389 189**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 700 000	38 700 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har stöttat medlemmar som önskat installera eluttag på balkongen genom att samordna för att gå ner i pris och stöttat med kunskap.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Stockholm

Alex Erik Wahlberg
Styrelseledamot

Annie Lundin
Vice ordförande

Astrid Maria Ingegerd Hulterström
Styrelseledamot

Berit Öhrn
Styrelseledamot

Cattis Öberg
Sekreterare

Marcus Philip Karlén
Kassör

Maria Berglund
Ordförande

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

BoRevision i Sverige AB
Valon Gashi
Revisor

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.04.2026 15:50

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 14.04.2026 10:06

DOCUMENT ID:
BJlCOSuihWg

ENVELOPE ID:
HkCuS_o2-x-BJlCOSuihWg

DOCUMENT NAME:
Brf Stugan 4 i Stockholm, 769603-6438 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
337e89886472d958e49fa78d274d7129c863861255059 1d90b671f0800ad54907ad6bb93309cd51045a163e5f9e 6396c88888f11b1deee610599da49cf6cd5db

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. **BERITH ÖHRN**	**Signed**	**14.04.2026 12:21**	**eID**	**Swedish BankID**
bberith.ohrn@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 12:19	Low	IP: 172.225.69.159
2. **Astrid Maria Ingegerd Hulterström**	**Signed**	**14.04.2026 15:55**	**eID**	**Swedish BankID**
astrid@hulterstrom.net	Authenticated	14.04.2026 15:52	Low	IP: 46.59.25.100
3. **Annie Lundin**	**Signed**	**15.04.2026 07:27**	**eID**	**Swedish BankID**
annievlundin@gmail.com	Authenticated	15.04.2026 07:26	Low	IP: 184.169.31.228
4. **MARCUS PHILIP KARLÉN**	**Signed**	**16.04.2026 23:01**	**eID**	**Swedish BankID**
marcus.karlen@socialdemokraterna.se	Authenticated	16.04.2026 22:56	Low	IP: 217.210.203.83
5. **CATTIS ÖBERG**	**Signed**	**16.04.2026 23:07**	**eID**	**Swedish BankID**
cattis.oberg@yahoo.se	Authenticated	14.04.2026 10:58	Low	IP: 83.253.141.6
6. **Alex Erik Wahlberg**	**Signed**	**22.04.2026 15:18**	**eID**	**Swedish BankID**
wahlberg.alex@gmail.com	Authenticated	22.04.2026 15:18	Low	IP: 185.94.15.251
7. **MARIA BERGLUND**	**Signed**	**22.04.2026 15:37**	**eID**	**Swedish BankID**
maria@berglunddesign.se	Authenticated	22.04.2026 15:36	Low	IP: 83.251.207.212
8. **VALON GASHI**	**Signed**	**22.04.2026 15:50**	**eID**	**Swedish BankID**
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	22.04.2026 15:44	Low	IP: 212.247.98.118

* 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

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stugan 4 i Stockholm, org.nr. 769603-6438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stugan 4 i Stockholm för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 31 december 2025 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.

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 den 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. Den 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, 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.

SkCOSuj2-e-HyAuHOo3-I

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stugan 4 i Stockholm för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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:

- 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
SkC0Suj2-e-HyAuHOo3-I

SEALED BY Verified SKCOSUJ2-E-HYAUHOO3-L

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.04.2026 15:50

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 14.04.2026 10:06

DOCUMENT ID:
HyAuHOo3-l

ENVELOPE ID:
SkCOSuj2-e-HyAuHOo3-l

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025 Brf Stugan 4 i Stockholm.pdf
2 pages

SHA-512:
b00c929b9bc8b0690cde973939cbbc8bce54638b81d462de2981bebdcc72db28b7190cb82c1cb600e62ece75247506f55b8157c75de73f1cb29b34c1c2bb07da

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	22.04.2026 15:50	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	22.04.2026 15:44	Low	IP: 212.247.98.118

* 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