Årsredovisning 2025
Brf Kortvingen 4

769633-6630



Bkg4Gedsbg-BkelEfxuibg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kortvingen 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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 15**

Bkg4Gedsbg-BkelEfxuibg

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.

Bkg4Gedsbg-BkelEfxuibg

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 Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kortvingen 4	2017	Stockholms kommun

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2028.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1967.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 680 kvm. Föreningen har 6 parkeringsplatser, av vilka 4 är uthyrda.

Styrelsens sammansättning

Hans Brorsson	Ordförande
Adam Qvist	Styrelseledamot
Nora Lodin	Styrelseledamot
Sven Hugo Martinsson	Styrelseledamot
Eva Christina Brorsson	Styrelsesuppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsemötena två i förening

Revisorer

Johan Bergström Auktoriserad revisor Ekonomihuset

Bkg4Gedsbg-BkelEfxuibg

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en teknisk statusbesiktning upprättad och signerad år 2019. I besiktningen redovisas bedömt underhållsbehov samt rekommenderade åtgärder fördelade över en period om 11 år.

Avtal med leverantörer

Bredband	Tele2 Sverige AB
Ekonomiska förvaltare	Simpleko AB
Elleverans	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio AB
Leverans av fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Tomträttsavgäld	Stockholms stad Exploateringskontoret
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För räkenskapsåret 2025 redovisar föreningen ett underskott om -390 tkr, vilket innebär en förbättring jämfört med föregående års resultat om -591 tkr. Förbättringen beror främst på att nettoomsättningen har ökat jämfört med föregående år, samtidigt som driftkostnaderna varit lägre. Minskningen av driftkostnaderna hänför sig bland annat till lägre kostnader för fjärrvärme och sophämtning. Även övriga externa kostnader har varit lägre än föregående år. Därtill har räntekostnaderna minskat jämfört med 2024.

I resultatet ingår avskrivningar om 278 tkr, vilket avser den redovisningsmässiga värdeminskningen av föreningens byggnad och inte påverkar likviditeten.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -159 tkr. Efter amortering av lån om 100 tkr uppgick årets kassaflöde till -259 tkr. Likvida medel minskade därmed från 789 tkr vid årets början till 530 tkr vid årets slut. För en mer detaljerad redogörelse hänvisas till kassaflödesanalysen.

Någon höjning av årsavgifterna har inte skett under räkenskapsåret 2025. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om 27 %, vilken trädde i kraft den 1 januari 2026.

Förändringar i avtal

Från och med den 1 augusti 2025 har föreningen bytt ekonomisk förvaltare till Simpleko.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 15 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 15 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Bkg4Gedsbg-BkelEfxuibg

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	738 659	618 528	602 547	548 027
Resultat efter fin. poster	-415 531	-618 772	-242 864	-638 799
Soliditet (%)	48	49	50	49
Yttre fond	107 228	87 028	-	-
Taxeringsvärde	19 200 000	20 200 000	20 200 000	20 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 050	888	801	625
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97	97	83	78
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 937	14 084	14 268	14 378
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 937	14 084	14 268	14 378
Sparande / kvm totalyta, kr	-161	-459	92	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	23	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	280	342	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	39	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	367	404	213	289
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,12	3,33	-	-
Räntekänslighet (%)	13,27	15,86	17,78	23

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

Styrelsen har inför 2026 vidtagit och planerat åtgärder för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Avgiftsnivån har justerats drastiskt för att skapa balans mellan intäkter och löpande kostnader och styrelsen kommer att arbeta med löpande kostnadskontroller samt uppföljning av drift- och räntekostnader.

Styrelsens bedömning, baserad på utvecklingen från 2024 fram till idag, är att kostnadsnivån är stabiliserad och i

Bkg4Gedsbg-BkelEfxuibg

vissa delar minskande, vilket förväntas bidra positivt till kommande års resultat.

Som en del i att stärka föreningens finansiella ställning avser styrelsen även att placera delar av föreningens sparkapital i tidsbundna räntekonton. Uppbyggnaden av kapital kommer därmed delvis att bestå av ränteintäkter från låsta tillgångar, vilket successivt bidrar till att förbättra resultat och eget kapital.

Styrelsens samlade bedömning är att dessa åtgärder skapar förutsättningar för det finansiella året 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	27 747 998	-	-	27 747 998
Upplåtelseavgifter	4 570 931	-	-	4 570 931
Fond, yttre underhåll	87 028	-	20 200	107 228
Uppskrivningsfond	20 692 478	-107 694	-	20 584 784
Balanserat resultat	-38 246 734	-590 810	87 494	-38 750 050
Årets resultat	-590 810	590 810	-387 590	-387 590
Eget kapital	**14 260 890**	**-107 694**	**-279 896**	**13 873 300**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-38 750 050
Årets resultat	-387 590
Totalt	**-39 137 640**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	214 000
Balanseras i ny räkning	-39 351 640
	-39 137 640

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

Bkg4Gedsbg-BkelEfxuibg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	738 659	618 528
Övriga rörelseintäkter	3	-1 152	3 124
Summa rörelseintäkter		**737 507**	**621 652**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-481 418	-512 134
Övriga externa kostnader	8	-96 668	-157 445
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-278 340	-278 555
Summa rörelsekostnader		**-856 426**	**-948 134**
RÖRELSERESULTAT		**-118 919**	**-326 482**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 135	28 710
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-298 747	-321 001
Summa finansiella poster		**-296 612**	**-292 290**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-415 531**	**-618 772**
Förändring uppskjuten skatt		27 941	27 962
ÅRETS RESULTAT		**-387 590**	**-590 810**

Bkg4Gedsbg-BkelEfxuibg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	28 282 219	28 560 559
Summa materiella anläggningstillgångar		**28 282 219**	**28 560 559**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**28 282 219**	**28 560 559**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 569	2 665
Övriga fordringar	11	3 874	16 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	30 771	21 250
Summa kortfristiga fordringar		**55 214**	**40 087**
Kassa och bank			
Kassa och bank		530 410	789 278
Summa kassa och bank		**530 410**	**789 278**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**585 624**	**829 365**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 867 843**	**29 389 924**

Bkg4Gedsbg-BkelEfxuibg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 318 929	32 318 929
Uppskrivningsfond		20 584 784	20 692 478
Fond för yttre underhåll		107 228	87 028
Summa bundet eget kapital		**53 010 941**	**53 098 435**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-38 750 050	-38 246 734
Årets resultat		-387 590	-590 810
Summa ansamlad förlust		**-39 137 640**	**-38 837 544**
SUMMA EGET KAPITAL		**13 873 300**	**14 260 890**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		5 340 637	5 368 578
Summa avsättningar		**5 340 637**	**5 368 578**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	3 168 000	2 990 000
Summa långfristiga skulder		**3 168 000**	**2 990 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	6 309 000	6 587 000
Leverantörsskulder		29 177	59 035
Skatteskulder		4 622	3 306
Övriga kortfristiga skulder		6 195	4 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	136 912	117 046
Summa kortfristiga skulder		**6 485 906**	**6 770 456**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 867 843**	**29 389 924**

Bkg4Gedsbg-BkelEfxuibg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-118 919**	**-326 482**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	278 340	278 555
	159 421	**-47 927**
Erhållen ränta	2 135	51 116
Erlagd ränta	-305 553	-315 643
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-143 997**	**-312 453**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 127	-29 037
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	256	110 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-158 868**	**-231 436**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-100 000**	**-100 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-258 868**	**-331 436**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**789 278**	**1 120 714**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**530 410**	**789 278**

Bkg4Gedsbg-BkelEfxuibg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kortvingen 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.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	1,67 %
Fasader	2,00 %
Fönster	1,00 %
Balkonger	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
El	2,00 %
Ventilation	2,00 %
Restpost	2,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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.

Fastighetslån

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

Bkg4Gedsbg-BkelEfxuibg

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	713 940	603 956
Hyresintäkter, p-platser	46 400	41 300
Intäktsreduktion	-23 100	-31 600
Övriga intäkter	243	0
Pantförskrivningsavgift	1 176	573
Överlåtelseavgift	0	4 299
Summa	**738 659**	**618 528**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	1 972	0
Övriga intäkter	-3 124	3 124
Summa	**-1 152**	**3 124**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	21 009	36 406
Städning	17 190	0
Besiktning och service	0	4 990
Brandskydd	10 133	0
Summa	**48 332**	**41 396**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	78 606	29 050
Försäkringsskador	0	27 064
Summa	**78 606**	**56 114**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	20 920	15 835
Uppvärmning	190 703	232 463
Vatten	37 642	26 617
Sophämtning	19 562	34 067
Summa	**268 827**	**308 982**

Bkg4Gedsbg-BkelEfxuibg

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	17 775	7 285
Självrisker	0	28 600
Tomträttsavgälder	44 200	44 200
Kabel-TV	2 802	2 737
Fastighetsskatt	20 876	22 820
Summa	**85 653**	**105 642**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	11 473	0
Övriga förvaltningskostnader	9 431	23 570
Juridiska kostnader	1 050	0
Revisionsarvoden	35 625	25 125
Ekonomisk förvaltning	39 089	22 542
Arvode uppdrag/utredningar	0	74 761
Direkt	0	3 528
Överlåtelsekostnad	0	7 202
Pantsättningskostnad	0	716
Summa	**96 668**	**157 445**

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	296 792	320 733
Övriga räntekostnader	1 955	268
Summa	**298 747**	**321 001**

Bkg4Gedsbg-BkelEfxuibg

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 569 194	30 569 194
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**30 569 194**	**30 569 194**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 008 635	-1 730 079
Årets avskrivning	-278 340	-278 556
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 286 975**	**-2 008 635**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**28 282 219**	**28 560 559**
I utgående restvärde ingår tomträtten med	*10 589 211*	*10 589 211*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 600 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark	9 600 000	10 800 000
Summa	**19 200 000**	**20 200 000**

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 874	16 172
Summa	**3 874**	**16 172**

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	10 601	10 200
Kabel-TV	934	0
Tomträtt	11 050	11 050
Förvaltning	8 186	0
Summa	**30 771**	**21 250**

Bkg4Gedsbg-BkelEfxuibg

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Sörmlands Sparbanken	-	-	-	3 297 000
Sörmlands Sparbanken	-	-	-	3 290 000
Sörmlands Sparbanken	-	-	-	2 990 000
Nordea	2026-09-01	2,55 %	3 142 000	
Nordea	2026-09-01	2,55 %	3 167 000	
Nordea	2028-08-16	2,99 %	3 168 000	
Summa			**9 477 000**	**9 577 000**
Varav kortfristig del			6 309 000	6 587 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 977 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	1 611	0
Uppvärmning	24 979	24 551
Vatten	5 453	0
Sophantering	3 760	7 308
Utgiftsräntor	21 747	28 553
Förutbetalda avgifter/hyror	79 362	56 634
Summa	**136 912**	**117 046**

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 918 000	9 918 000

Bkg4Gedsbg-BkelEfxuibg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Stockholms kommun

Adam Qvist
Styrelseledamot

Hans Brorsson
Ordförande

Nora Lodin
Styrelseledamot

Sven Hugo Martinsson
Styrelseledamot

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

Ekonomihuset
Johan Bergström
Auktoriserad revisor

Bkg4Gedsbg-BkelEfxuibg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
31.03.2026 09:23

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 30.03.2026 14:52

DOCUMENT ID:
BkelEfxuibg

ENVELOPE ID:
Bkg4Gedsbg-BkelEfxuibg

DOCUMENT NAME:
Brf Kortvingen 4, 769633-6630 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:
c73996d820b9a0288d48fedff8407c407d7380f72da0777d22169bca4a4085125ad7d6b19c761e4b5c3e6a93e3e3254d2daf80f1eadf3d41f0e24d8629adb928

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. **Hans Ola Brorsson**	**Signed**	**30.03.2026 14:54**	**eID**	**Swedish BankID**
hans.brorsson@brorsson-co.se	Authenticated	30.03.2026 14:53	Low	IP: 155.4.99.83
2. **Nora Lodin**	**Signed**	**30.03.2026 20:28**	**eID**	**Swedish BankID**
nora.lodin@hotmail.com	Authenticated	30.03.2026 20:27	Low	IP: 217.213.128.236
3. **Sven Hugo Martinsson**	**Signed**	**30.03.2026 21:22**	**eID**	**Swedish BankID**
hugo@piantasu.se	Authenticated	30.03.2026 21:10	Low	IP: 94.234.77.75
4. **ADAM ERIK QVIST**	**Signed**	**31.03.2026 08:33**	**eID**	**Swedish BankID**
adam.qvist93@gmail.com	Authenticated	31.03.2026 08:31	Low	IP: 94.234.84.245
5. **Anders Johan Bergström**	**Signed**	**31.03.2026 09:23**	**eID**	**Swedish BankID**
johan@omr.se	Authenticated	31.03.2026 09:23	Low	IP: 94.254.72.169

* 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 Brf Kortvingen 4
Org.nr 769633-6630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kortvingen 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

SJgNGgOo-x-BJ-Vfgus-g

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.

SJgNGgOo-x-BJ-Vfgus-g

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 Kortvingen 4 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

SJgNGgOo-x-BJ-Vfgus-g

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.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

_____
Johan Bergström
Auktoriserad revisor

SJgNGgOo-x-BJ-Vfgus-g

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
31.03.2026 09:27

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 30.03.2026 14:52

DOCUMENT ID:
BJ-Vfgus-g

ENVELOPE ID:
SJgNGgOo-x-BJ-Vfgus-g

DOCUMENT NAME:
Reva 2025-12-31.pdf
4 pages

SHA-512:
588839ee78e25678f191c9a8ff6cb8435b5c5699f11db98
250121d0ccbd5ae59fa006013743fcedb31706ade8acee
539c88b03e0047d2f2ffa4f109a249fda3e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Johan Bergström	**Signed**	**31.03.2026 09:27**	**eID**	**Swedish BankID**
johan@omr.se	Authenticated	31.03.2026 09:24	Low	IP: 94.254.72.169

* 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