Årsredovisning 2025

Brf Rålambshov 4

702001-8482



nabo

SJzW3ivT-g-rkQ-njPpbe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Rålambshov 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

SJzW3ivT-g-rkQ-njPpbe

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.

SJzW3ivT-g-rkQ-njPpbe

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 1943-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-06 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
Lilla Rålambshov 4	1943	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 087 kvm och 2 lokaler om 324 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 411 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niklas Kamateros	Ordförande
Jessica Åström	Styrelseledamot
Fredrik Alexis Pihlqvist	Styrelseledamot
Henrik Sebastian Stjernberg Hahn	Styrelseledamot
Jonatan Werner Söderman	Styrelseledamot
Leila Ljungberg	Styrelseledamot
Patrik Gunnar Erik Johansson	Styrelseledamot

Valberedning

Agneta Melin
Petter Strid

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans

SJzW3ivT-g-rkQ-njPpbe

Revisorer

Rävisor AB	Revisor
Sverker Andersson	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2014
- Balkong och Takbyte

2016
- Bredbandsinstallation

2019-2020
- Stambyte

2023
- Utbyte av takpannor och förbättring av säkerhet på tak
- Målning av takterass
- Nya sopkärl samt målning av befintliga kärl
- Partiell renovering av lokal

2024
- OVK
- Renovering av tavelverkstaden, nya pumpgropar

2025
- Igenmurning av dörröppning i fasad
- Inköp av ny tvättmaskin
- Gasbesiktning
- Byte av frekvensomriktare i Hiss

Planerade underhåll

2026
- Utreda och åtgärda fuktskada i tvättstugan

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsförvaltning	Loudden Bygg och Fastighetsservice AB
Försäkring	Länsförsäkringar Stockholm
Hisskötsel	Hissen AB
Kommunikationsverktyg	Boappa AB
Trappstädning	City Hemservice

SJzW3ivT-g-rkQ-njPpbe

Övrig verksamhetsinformation

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ränteökningar på befintliga lån stod för en stor del av föreningens ökade kostnader. Hissreparation samt inköp av ny tvättmaskin bidrog också. Vi hade en vattenskada i en lägenhet på våning 6 som även skadade två närliggande lägenheter samt delar av porten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 12%.

Förändringar i avtal

Styrelsen uppdaterade avtalet med Nylunds Ram & Konst, med skillnaden att avgiften kommer öka från den 1 juni 2026. Avtalet med Loudden har sagts upp, och vi kommer byta till Nabo som fastighetsförvaltare.

Övriga uppgifter

Hissen hade problem, vilket resulterade i stopp under en period. Efter reparation av en viktig komponent fungerar den igen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 182	2 050	2 078	2 060
Resultat efter fin. poster	-239	-237	-211	-508
Soliditet (%)	72	72	72	72
Yttre fond	968	681	393	377
Taxeringsvärde	92 594	95 777	95 777	95 777
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	835	776	800	808
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,2	75,2	75,8	70,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 979	8 986	8 993	9 009
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 772	7 779	7 785	7 798
Sparande / kvm totalyta, kr	-1	-42	-31	-42
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	40	70	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	195	193	169	154
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	40	32	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	276	273	271	217
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	3,43	2,47	1,22
Räntekänslighet (%)	10,75	11,58	11,24	11,15

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

SJzW3ivT-g-rkQ-njPpbe

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

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat om - 243 000 kr. Resultatet har påverkats negativt av ökade räntekostnader samt kostnader för underhåll och inventarier i form av vattenskada på våning 6, hissreparation och inköp av tvättmaskin.

För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen bundit föreningens lån i syfte att stabilisera räntekostnaderna och även höjt avgiften för en av våra lokaler. Styrelsen ser även över årsavgifterna och bedömer att en mindre höjning sannolikt kommer att krävas framöver för att bibehålla en ekonomi i balans. Parallellt utreder styrelsen ytterligare möjligheter att öka intäkterna och minska föreningens löpande kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	260	-	-	260
Upplåtelseavgifter	1 876	-	-	1 876
Fond, yttre underhåll	681	-	287	968
Uppskrivningsfond	65 484	-	-	65 484
Balanserat resultat	-18 055	-237	-287	-18 579
Årets resultat	-237	237	-239	-239
Eget kapital	**50 009**	**0**	**-239**	**49 769**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 579
Årets resultat	-239
Totalt	**-18 819**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	287
Att från yttre fond i anspråk ta	-71
Balanseras i ny räkning	-19 035
	-18 819

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

SJzW3ivT-g-rkQ-njPpbe

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 182	2 050
Övriga rörelseintäkter	3	18	104
Summa rörelseintäkter		**2 200**	**2 154**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 553	-1 430
Övriga externa kostnader	9	-90	-92
Personalkostnader	10	-106	-114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135	-136
Summa rörelsekostnader		**-1 884**	**-1 772**
RÖRELSERESULTAT		**316**	**382**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-565	-644
Summa finansiella poster		**-555**	**-619**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-239**	**-237**
ÅRETS RESULTAT		**-239**	**-237**

SJzW3ivT-g-rkQ-njPpbe

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	67 487	67 621
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**67 487**	**67 621**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2**	**2**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**67 489**	**67 623**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7	12
Övriga fordringar	15	262	251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	99	88
Summa kortfristiga fordringar		**368**	**351**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 302	1 375
Summa kassa och bank		**1 302**	**1 375**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 670**	**1 726**
SUMMA TILLGÅNGAR		**69 159**	**69 350**

SJzW3ivT-g-rkQ-njPpbe

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 136	2 136
Uppskrivningsfond		65 484	65 484
Fond för yttre underhåll		968	681
Summa bundet eget kapital		**68 588**	**68 301**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 579	-18 055
Årets resultat		-239	-237
Summa fritt eget kapital		**-18 819**	**-18 292**
SUMMA EGET KAPITAL		**49 769**	**50 009**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 385	2 400
Övriga långfristiga skulder		70	70
Summa långfristiga skulder		**2 455**	**2 470**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	16 354	16 354
Leverantörsskulder		83	88
Skatteskulder		5	2
Övriga kortfristiga skulder		79	83
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	413	344
Summa kortfristiga skulder		**16 934**	**16 871**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**69 159**	**69 350**

SJzW3ivT-g-rkQ-njPpbe

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**316**	**382**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	135	136
	451	**519**
Erhållen ränta	10	24
Erlagd ränta	-516	-641
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-55**	**-98**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17	-17
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-58**	**-113**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1	0
Amortering av lån	-16	-15
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-15**	**-15**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-73**	**-128**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 375**	**1 503**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 302**	**1 375**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SJzW3ivT-g-rkQ-njPpbe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rålambshov 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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, 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:

Byggnad	1,50 %
Fastighetsförbättringar	1,50 - 5,00 %

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. 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.

SJzW3ivT-g-rkQ-njPpbe

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 670	1 546
Hyresintäkter, lokaler	436	431
Kabel-TV/Bredband	73	73
Övriga intäkter	3	0
Summa	**2 182**	**2 050**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	18	104
Summa	**18**	**104**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	80	78
Besiktning och service	31	36
Städning	45	40
Trädgårdsarbete	1	2
Snöskottning	20	26
Övrigt	0	3
Summa	**177**	**185**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7	0
Bostäder	44	0
Bostäder VVS	3	0
Lokaler	0	27
Tvättstuga	61	9
Trapphus/port/entr	0	5
Dörrar och lås/porttele	4	3
VA	12	81
El	5	9
Hissar	77	30
Tak	0	47
Försäkringsärende/vattenskada	36	16
Summa	**250**	**228**

SJzW3ivT-g-rkQ-njPpbe

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
El	30	0
Fasader	71	0
Summa	**101**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	89	97
Uppvärmning	470	464
Vatten	106	96
Sophämtning	86	76
Summa	**751**	**734**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	80	71
Självrisker	0	26
Bredband	75	73
Fastighetsskatt	118	113
Summa	**273**	**284**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	3
Övriga förvaltningskostnader	23	32
Revisionsarvoden	14	7
Ekonomisk förvaltning	53	51
Summa	**90**	**92**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	80	86
Sociala avgifter	25	27
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	**106**	**114**

SJzW3ivT-g-rkQ-njPpbe

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	565	644
Summa	**565**	**644**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 749	71 749
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**71 749**	**71 749**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 128	-3 992
Årets avskrivning	-135	-136
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 263**	**-4 128**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**67 487**	**67 621**
I utgående restvärde ingår mark med	*65 724*	*65 724*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 025	30 053
Taxeringsvärde mark	58 569	65 724
Summa	**92 594**	**95 777**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	96	96
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**96**	**96**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-96	-96
Utgående ackumulerad avskrivning	**-96**	**-96**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

SJzW3ivT-g-rkQ-njPpbe

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats branschorganisation	2	2
Summa	**2**	**2**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	262	251
Summa	**262**	**251**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	14
Fastighetsskötsel	20	19
Försäkringspremier	27	25
Bredband	13	11
Förvaltning	21	19
Summa	**99**	**88**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-02-20	2,47 %	1 271	1 271
Stadshypotek	2026-01-30	2,47 %	1 403	1 418
Stadshypotek	2026-01-30	2,47 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2026-01-30	2,47 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2026-01-30	2,47 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2026-02-05	2,47 %	1 089	1 089
Stadshypotek	2026-03-04	2,62 %	2 400	2 400
Stadshypotek	2026-03-03	2,47 %	2 376	2 376
Stadshypotek	2026-03-03	2,47 %	2 400	2 400
Stadshypotek	2026-01-30	2,47 %	2 400	2 400
Stadshypotek	2030-09-01	1,50 %	2 400	2 400
Summa			**18 739**	**18 754**
Varav kortfristig del			16 354	16 354

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 739 tkr.

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.

SJzW3ivT-g-rkQ-njPpbe

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	11
El	8	10
Uppvärmning	64	62
Utgiftsräntor	108	59
Vatten	18	16
Förutbetalda avgifter/hyror	187	171
Beräknat revisionsarvode	15	15
Summa	**413**	**344**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 879	18 879

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften för en av våra lokaler höjs från och med 1 juni 2026. Ny fastighetsförvaltare Nabo i juni 2026.

SJzW3ivT-g-rkQ-njPpbe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Stockholm

Fredrik Alexis Pihlqvist
Styrelseledamot

Henrik Sebastian Stjernberg Hahn
Styrelseledamot

Jessica Åström
Styrelseledamot

Jonatan Werner Söderman
Styrelseledamot

Leila Ljungberg
Styrelseledamot

Niklas Kamateros
Ordförande

Patrik Gunnar Erik Johansson
Styrelseledamot

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

Sverker Andersson
Revisor

SJzW3ivT-g-rkQ-njPpbe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
24.04.2026 16:14

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 23.04.2026 16:26

DOCUMENT ID:
rkQ-njPpbe

ENVELOPE ID:
SJzW3ivT-g-rkQ-njPpbe

DOCUMENT NAME:
Brf Rålambshov 4, 702001-8482 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
2b4543c8bd0bb80c8e56814623488ad984c75b88bcc5f095e7b48af0c22e55465f28f95bfad5db0bd26c2e4aefe565d4f984175eadfa1ca1d31daec0245e8c8c

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. **Niklas Kamateros**	**Signed**	**23.04.2026 17:12**	**eID**	**Swedish BankID**
niklas.kamateros@gmail.com	Authenticated	23.04.2026 16:56	Low	IP: 158.174.55.70
2. **Leila Ljungberg**	**Signed**	**23.04.2026 18:08**	**eID**	**Swedish BankID**
leila.ljungberg@gmail.com	Authenticated	23.04.2026 16:56	Low	IP: 90.129.209.135
3. **JONATAN WERNER SÖDERMAN**	**Signed**	**23.04.2026 20:26**	**eID**	**Swedish BankID**
jonatanwernersoderman@gmail.com	Authenticated	23.04.2026 20:24	Low	IP: 158.174.55.77
4. **Patrik Gunnar Erik Johansson**	**Signed**	**23.04.2026 21:29**	**eID**	**Swedish BankID**
patrik.ge.johansson@gmail.com	Authenticated	23.04.2026 21:25	Low	IP: 176.10.147.220
5. **FREDRIK ALEXIS PIHLQVIST**	**Signed**	**23.04.2026 21:41**	**eID**	**Swedish BankID**
fredde.pihl@gmail.com	Authenticated	23.04.2026 20:20	Low	IP: 158.174.55.91
6. **Jessica Åström**	**Signed**	**23.04.2026 21:50**	**eID**	**Swedish BankID**
jessicaastrom73@gmail.com	Authenticated	23.04.2026 21:49	Low	IP: 178.16.215.241
7. **HENRIK SEBASTIAN STJERNBERG HAHN**	**Signed**	**24.04.2026 15:45**	**eID**	**Swedish BankID**
henrik.s.stjernberg@gmail.com	Authenticated	24.04.2026 15:44	Low	IP: 158.174.55.92
8. **Clas Ingemar Sverker Andersson**	**Signed**	**24.04.2026 16:14**	**eID**	**Swedish BankID**
info@ravisor.se	Authenticated	24.04.2026 16:13	Low	IP: 188.149.207.32

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS

* 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 Rålambshov 4,

702001-8482

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Rålambshov 4**
för år 2025.

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

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

rymb3ovpWg-B1xmb2ivpZI

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Rålambshov 4,** för år 2025.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor

rymb3ovpWg-B1xmb2ivpZI

SEALED BY Verified RYMB3OVPWG-B1XMB2IVPZL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
24.04.2026 16:13

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 23.04.2026 16:26

DOCUMENT ID:
B1xmb2ivpZl

ENVELOPE ID:
rymb3ovpWg-B1xmb2ivpZl

DOCUMENT NAME:
RB Rålambshov 4.pdf
2 pages

SHA-512:
28e3ea0d18d0a311a7760bb5f9edc11898ef7e4f673f43b90aa9cb95bbbd3e0f8413bd6d8b928cda29070dcf8f399b1c00049f8deba7ffb34bfda311705cc699

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Clas Ingemar Sverker Andersson**	**Signed**	**24.04.2026 16:13**	**eID**	**Swedish BankID**
info@ravisor.se	Authenticated	24.04.2026 16:13	Low	IP: 188.149.207.32

* 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