

# Årsredovisning 2024

Brf Förskottet 4

769610-7098



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Förskottet 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 2004-03-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-17.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Förkottet 4	2004	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 35 bostadsrätter om totalt 1 986 kvm och 5 lokaler om 144 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lukas Bjarre	Ordförande
Aleh Plashchynski	Styrelseledamot fr.o.m 29 maj
Caroline Nilsson	Styrelseledamot t.o.m. 29 maj
Giulia Vergottini	Styrelseledamot fr.o.m 29 maj
Mikael Bergström	Kassör t.o.m. 29 maj
Stina Borg	Kassör fr.o.m 29 maj
Pamela Brughera	Suppleant fr.o.m 29 maj
John Svanberg	Styrelseledamot t.o.m. 29 maj
Anette Ådén	Styrelseledamot
Göran Olsson	Styrelseledamot
Roger Strömberg	Styrelseledamot
Johanna Reimer	Suppleant
Richard Ovesen	Suppleant

### Valberedning

Ulf Helin  
Samuel Williams

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

## Revisorer

Katarina Lindholm Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2024-2025** ● Byte av avloppstam under uthyrningslokal
- 2024** ● Efterjustering av ventilationssystem  
● Byte av värmeväxlare  
● Stamspolning
- 2023** ● OVK
- 2022-2023** ● Dränering samt byte av dagvattensystem, södra sidan
- 2022** ● Fasadrenovering, södra sidan samt västra gaveln
- 2021** ● Fönsterrenovering samt byte till energiglas, södra sidan samt västra gaveln
- 2020** ● Kontroll av brandskydd
- 2019-2020** ● Underhåll av skyddsrum och tillhörande utrustning
- 2018** ● Inköp av ny tvättmaskin  
● Kontroll av varmvattenlösning
- 2017** ● Installation av torkfläkt i tvättstugans torkrum
- 2016** ● Renovering av värmesystem
- 2015-2016** ● Renovering av trapphus (målning samt belysning)
- 2012** ● Fönsterrenovering
- 2011-2012** ● Byte av fläktsystem och genomgång av ventilation
- 2005** ● Balkonger

## Planerade underhåll

**2025** ● Dränering, norra sidan

## Avtal med leverantörer

Banktjänster, inlåningskonton	Skandinaviska Enskilda Banken AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsel	Skellefteå Kraft AB
Fastighetsskötsel	Cemi AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Snöröjning och halkbekämpning	BoBo AllService AB
Städning	Tommys Puts & Städ
TV	Tele2
Vatten, avlopp & sophämtning	Stockholm Vatten & Avfall AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen höjde avgiften med 5% från och med maj.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-05-01 med 5%.

Under året har större underhållsarbete av avloppsstammen under en uthyrningslokal påbörjats. Underhållsarbetet fortskred över årskiftet.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 077 627	2 030 868	1 656 403
Resultat efter fin. poster	-580 157	209 697	-5 178 219
Soliditet (%)	57	59	56
Yttre fond	1 935 539	1 735 346	1 535 153
Taxeringsvärde	66 731 000	66 731 000	66 731 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	965	892	709
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,7	87	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 501	7 294	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 800	6 800	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-83	208	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	35	40
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	219	208	185
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	48	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	306	291	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,34	2,81	1,09
Räntekänslighet (%)	7,77	8,18	10,28

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Förlusten beror på oplanerat underhåll, där ett avloppsrör under en av fastighetens lokaler behövdes bytas ut

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	21 928 023	-	-	21 928 023
Upplåtelseavgifter	5 246 822	-	-	5 246 822
Fond, yttre underhåll	1 735 346	-	200 193	1 935 539
Balanserat resultat	-7 948 997	209 697	-200 193	-7 939 493
Årets resultat	209 697	-209 697	-580 157	-580 157
<b>Eget kapital</b>	<b>21 170 891</b>	<b>0</b>	<b>-580 157</b>	<b>20 590 734</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 939 493
Årets resultat	-580 157
<b>Totalt</b>	<b>-8 519 650</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 193
Att från yttre fond i anspråk ta	-279 625
Balanseras i ny räkning	-8 440 218
	<b>-8 519 650</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 077 627	2 030 868
Övriga rörelseintäkter	3	1	14 981
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 077 628</b>	<b>2 045 849</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 822 904	-1 142 642
Övriga externa kostnader	9	-183 642	-105 436
Personalkostnader	10	-71 128	-63 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-124 056	-135 662
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 201 730</b>	<b>-1 447 408</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-124 102</b>	<b>598 441</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 322	18 512
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-483 377	-407 256
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-456 055</b>	<b>-388 744</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-580 157</b>	<b>209 697</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-580 157</b>	<b>209 697</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	34 744 418	34 868 474
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 744 418</b>	<b>34 868 474</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>34 744 418</b>	<b>34 868 474</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 120	40 171
Övriga fordringar	14	453 827	433 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76 865	55 848
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>540 812</b>	<b>529 588</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		869 829	802 748
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>869 829</b>	<b>802 748</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 410 641</b>	<b>1 332 336</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 155 059</b>	<b>36 200 810</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		27 174 845	27 174 845
Fond för yttre underhåll		1 935 539	1 735 346
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 110 384</b>	<b>28 910 191</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 939 493	-7 948 997
Årets resultat		-580 157	209 697
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 519 650</b>	<b>-7 739 300</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 590 734</b>	<b>21 170 891</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	0	5 991 666
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>5 991 666</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		14 485 000	8 493 334
Leverantörsskulder		628 034	114 079
Skatteskulder		6 142	8 423
Övriga kortfristiga skulder		84 903	52 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	360 246	370 211
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 564 325</b>	<b>9 038 253</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 155 059</b>	<b>36 200 810</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-124 102</b>	<b>598 441</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	124 056	135 662
	<b>-46</b>	<b>734 103</b>
Erhållen ränta	27 322	18 512
Erlagd ränta	-486 108	-418 079
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-458 832</b>	<b>334 536</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	80 801	-149 043
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	537 137	-1 131 822
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>159 106</b>	<b>-946 329</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>159 106</b>	<b>-946 329</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 124 361</b>	<b>2 070 690</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 283 467</b>	<b>1 124 361</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Förskottet 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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:

Byggnad	0,5 %
---------	-------

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 863 044	1 770 087
Årsavgifter, lokaler	4 800	1 200
Hysesintäkter, bostäder	74 076	74 076
Hysesintäkter, lokaler	118 510	156 810
Hysesintäkter förråd	24 000	6 450
Intäcksreduktion	-19 679	0
Värme	12 680	14 292
Övriga intäkter	196	7 953
<b>Summa</b>	<b>2 077 627</b>	<b>2 030 868</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	2
Elprisstöd	0	14 979
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>14 981</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	73 689	80 274
Städning	44 628	54 083
Besiktning och service	0	14 894
Trädgårdsarbete	44 614	48 093
Snöskottning	19 575	55 262
Övrigt	27 474	0
<b>Summa</b>	<b>209 980</b>	<b>252 605</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	3 750
Lokaler	432 864	0
Tvättstuga	15 340	3 373
Soprum/miljöanläggning	379	0
Dörrar och lås/porttele	1 805	0
VA	35 325	4 055
Värme	0	3 718
El	5 087	5 674
Fasader	0	55 000
Fönster	0	13 908
Försäkringsärende/vattenskada	0	13 741
<b>Summa</b>	<b>490 800</b>	<b>103 219</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värme	237 125	0
Ventilation	42 500	0
<b>Summa</b>	<b>279 625</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	68 803	73 982
Uppvärmning	466 645	443 838
Vatten	117 080	101 799
Sophämtning	58 824	45 986
<b>Summa</b>	<b>711 352</b>	<b>665 605</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	48 289	43 030
Kabel-TV	3 111	0
Bredband	13 757	13 669
Fastighetsskatt	65 990	64 514
<b>Summa</b>	<b>131 147</b>	<b>121 213</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	1 752
Övriga förvaltningskostnader	38 124	21 030
Revisionsarvoden	25 000	20 000
Ekonomisk förvaltning	66 768	62 654
Konsultkostnader	53 750	0
<b>Summa</b>	<b>183 642</b>	<b>105 436</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	54 900	36 900
Sociala avgifter	16 228	26 767
<b>Summa</b>	<b>71 128</b>	<b>63 667</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	483 377	407 256
<b>Summa</b>	<b>483 377</b>	<b>407 256</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	36 902 085	36 902 085
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>36 902 085</b>	<b>36 902 085</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 033 611	-1 909 549
Årets avskrivning	-124 056	-124 062
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 157 667</b>	<b>-2 033 611</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>34 744 418</b>	<b>34 868 474</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 090 700</i>	<i>12 090 700</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 686 000	27 686 000
Taxeringsvärde mark	39 045 000	39 045 000
<b>Summa</b>	<b>66 731 000</b>	<b>66 731 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	143 301	143 301
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>143 301</b>	<b>143 301</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-143 301	-131 701
Avskrivningar	0	-11 600
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-143 301</b>	<b>-143 301</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	38 257	43 259
Övriga fordringar	1 932	68 697
Nabo Klientmedelskonto	413 638	321 613
<b>Summa</b>	<b>453 827</b>	<b>433 569</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 318	0
Fastighetsskötsel	16 680	0
Försäkringspremier	37 643	33 690
Kabel-TV	0	3 111
Bredband	0	1 106
Förvaltning	18 224	17 941
<b>Summa</b>	<b>76 865</b>	<b>55 848</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-12-28	3,54 %	2 253 333	2 253 333
SEB	2025-05-28	2,85 %	1 485 000	1 485 000
SEB	2025-12-28	3,08 %	1 500 000	1 500 000
SEB	2025-12-28	4,15 %	2 253 333	2 253 333
SEB	2025-12-28	3,08%	2 253 334	2 253 334
SEB	2025-05-28	3,95 %	4 740 000	4 740 000
<b>Summa</b>			<b>14 485 000</b>	<b>14 485 000</b>
Varav kortfristig del			14 485 000	8 493 334

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 485 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 255	9 681
El	6 942	6 933
Uppvärmning	59 532	67 326
Vatten	19 532	15 649
Löner	52 500	52 500
Sociala avgifter	16 496	16 496
Utgiftsräntor	5 658	8 389
Förutbetalda avgifter/hyror	168 581	174 487
Beräknat revisionsarvode	18 750	18 750
<b>Summa</b>	<b>360 246</b>	<b>370 211</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Aleh Plashchynski  
Styrelseledamot fr.o.m 29 maj

---

Giulia Vergottini  
Styrelseledamot fr.o.m 29 maj

---

Göran Olsson  
Styrelseledamot

---

Lukas Bjarre  
Ordförande

---

Roger Strömberg  
Styrelseledamot

---

Stina Borg  
Kassör fr.o.m 29 maj

---

Johanna Reimer  
Suppleant

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

---

Katarina Lindholm  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 16:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2025 13:11

DOCUMENT ID:

B17ebpGlxxl

ENVELOPE ID:

H1WxW6z8lex-B17ebpGlxxl

DOCUMENT NAME:

Brf Förskottet 4, 769610-7098 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LUKAS OSKAR ALLAN BJARRE lukas.bjarre@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 15:45 05.05.2025 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.198.1
2. ROGER STRÖMBERG r3a.consulting@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 10:11 06.05.2025 10:00	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.128.38
3. GIULIA VERGOTTINI giulia.vergottini@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 14:38 06.05.2025 14:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.202.149
4. ALEH PLASHCHYNSKI plashchynskialeh@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 14:51 06.05.2025 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.215.151
5. Maria Louise Johanna Reimer johannareimer@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 15:15 06.05.2025 15:03	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.32.238
6. STINA BORG stina.borgs@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 15:19 06.05.2025 15:18	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.215.146
7. Carl Göran Robert Olsson 57goran.olsson@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 16:22 05.05.2025 17:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.223.30
8. KATARINA LINDHOLM katarina.lindholm@finnhammars.se	Signed Authenticated	06.05.2025 16:53 06.05.2025 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 185.40.185.184

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

## Custom events

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

---

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 Förskottet 4**

Org.nr. 769610-7098

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Förskottet 4 för år 2024-01-01—2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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.

# 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 Bostadsrättsföreningen Förskottet 4 för år 2024-01-01—2024-12-31 samt av förslagen 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.

## Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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
- 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.

Stockholm 2025-

Katarina Lindholm  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 16:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2025 13:11

DOCUMENT ID:

HkHxZTMLele

ENVELOPE ID:

rJxeZ6MULge-HkHxZTMLele

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Förskottet 4 2024.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATARINA LINDHOLM	Signed	06.05.2025 16:54	eID	Swedish BankID
katarina.lindholm@finnhammars.se	Authenticated	06.05.2025 16:54	Low	IP: 185.40.185.184

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