



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Stöten 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

|  |              |
|--|--------------|
| <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. 5         |
| 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-13 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    |
|----------------------|---------|-----------|
| Stöthyveln 4         | 2010    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam (Leif Bolander & CO AB är vår Försäkringsförmedlare )

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1972.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 22 bostadsrätter om totalt 1 245 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 245 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Edward Charles Patrick Smith       | Vice ordförande |
| Jan Urban Thorslund                | Ordförande      |
| Ann Liselott Mökjas                | Styrelseledamot |
| Anthony Canning                    | Styrelseledamot |
| Camilla Katarina Eleonora Björling | Styrelseledamot |

### Valberedning

Anthony Canning

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Halvard Målqvist Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 1995 ● byte/renovering av balkonger gjordes c:a 1995
- 1996 ● Gavlarna tilläggsisolerade  
El i byggnaden är bytt  
Vatten och avloppsstammar bytta i kök samt badrum, källare mm  
Tilläggsisolering av vinden
- 2010 ● Byggnation av tvättstuga  
Byte av låssystem
- 2011 ● Byggnation av värmecentral
- 2014 ● Termostatbyte  
Fönsterbyten
- 2016 ● OVK
- 2017 ● Tomträtt enligt avtal, löper för perioden 2017–2027 och omförhandlas vart tionde år.
- 2018 ● Stamspolning  
Energideklaration
- 2021 ● Tvätt av balkonger
- 2023 ● OVK
- 2023-2024 ● Installation av portkodlås entrédörrar
- 2024 ● Målning av hussockel, plåtdörrar gavlar, målning sophus, räcken gavlar mm

## Planerade underhåll

- 2026 ● Mindre löpande underhåll efter behov

### **Avtal med leverantörer**

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Bredband   | Telenor                               |
| Ekonomisk förvaltning  | SBC                                   |
| El   | Ellevio                               |
| Fastighetsskötsel  | Hadesten Ren AB                       |
| Fjärrvärme   | Stockholm Exergi AB                   |
| Försäkring   | Folksam                               |
| Revisor Extern   | Ackurat Ekonomi AB Halvard Målquist   |
| Städ firma   | Smart förvaltning Sverige AB          |
| Tomträtt enligt avtal, löper för perioden 2017–2027 och omförhandlas vart tionde år. | Stockholms Stad Exploateringskontoret |
| Vatten   | Stockholm Vatten AB                   |

### **Övrig verksamhetsinformation**

Under 2025 har Brf Stöten 4 övergått från redovisning enligt K2 till K3 i enlighet med gällande lagstiftning. Styrelsen har under hösten 2025, i samarbete med SBC, arbetat med övergången till K3. Detta innebär att föreningens redovisning framöver upprättas enligt de riktlinjer och principer som gäller för K3-regelverket. Övergången innebär bland annat en mer detaljerad redovisning av föreningens tillgångar och avskrivningar, vilket ger en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi över tid.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Styrelsen följer löpande föreningens lånesituation och kommer att se över föreningens lån i samband med att dessa förfaller till omförhandling. Vid respektive tillfälle fattar styrelsen beslut om eventuell ombindning av lån utifrån rådande marknadsläge och vad som bedöms vara mest fördelaktigt för Brf Stöten 4.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

#### **Förändringar i avtal**

I samband med föreningens övergång till K3 har ett tilläggsavtal tecknats med SBC avseende redovisning enligt K3. Tilläggsavtalet innebär en årlig kostnadsökning om 3 500 kronor, vilken debiteras med fyra kvartalsvisa betalningar.

#### **Övriga uppgifter**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång var 32 stycken.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 32 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 364 599  | 1 293 760  | 1 182 040  | 1 113 895  |
| Resultat efter fin. poster                         | -155 219   | -324 101   | -297 403   | -114 820   |
| Soliditet (%)                                      | 72         | 72         | 74         | 73         |
| Yttre fond   | 806 775    | 513 001    | 438 001    | 363 001    |
| Taxeringsvärde                                     | 23 800 000 | 25 000 000 | 25 000 000 | 25 000 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 1 033      | 984        | 894        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 86,5       | 86,9       | 86,0       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 3 917      | 3 955      | 3 999      | 4 039      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 3 596      | 3 631      | 3 662      | 3 702      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 132        | -71        | -49        | 98         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 20         | 19         | 24         | 32         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 222        | 239        | 192        | 179        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 54         | 54         | 18         | 30         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 296        | 313        | 234        | 241        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,13       | 4,46       | 2,91       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 3,79       | 4,02       | 4,47       | -          |

**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

Det negativa resultatet under räkenskapsåret 2025 beror huvudsakligen på redovisningstekniska effekter i samband med föreningens övergång från K2 till K3, vilket medfört ökade avskrivningar. Avskrivningarna innebär ingen likviditetspåverkan.

Därtill har räntekostnaderna fortsatt varit på en relativt hög nivå under året, även om den genomsnittliga

skuldräntan har sjunkit jämfört med föregående år. Resultatet belastas även av avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgar och långsiktig underhållsplan.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomiska ställning är god, vilket bland annat framgår av hög soliditet och positivt sparande per kvadratmeter.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 14 209 885        | -  | -                               | 14 209 885        |
| Upplåtelseavgifter       | 1 887 330         | -  | -                               | 1 887 330         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 513 001           | -83 734                                      | 377 508                         | 806 775           |
| Balanserat resultat      | -3 836 595        | -240 367                                     | -377 508                        | -4 454 470        |
| Årets resultat           | -324 101          | 324 101                                      | -154 865                        | -155 865          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>12 449 520</b> | <b>0</b>                                     | <b>-154 865</b>                 | <b>12 294 655</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 076 962        |
| Årets resultat   | -154 865          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -377 508          |
| <b>Totalt</b>  | <b>-4 609 335</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 1 259             |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-4 608 076</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 364 599         | 1 293 760         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 364 599</b>  | <b>1 293 760</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6, 7 | -849 415          | -956 351          |
| Övriga externa kostnader                          | 8             | -126 239          | -146 113          |
| Personalkostnader                                 | 9             | -86 838           | -81 478           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -318 768          | -236 316          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 381 261</b> | <b>-1 420 258</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-16 662</b>    | <b>-126 498</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter         |               | 2 594             | 5 121             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -140 798          | -202 724          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-138 204</b>   | <b>-197 603</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-154 865</b>   | <b>-324 101</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-154 865</b>   | <b>-324 101</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 11, 16 | 16 429 588        | 16 748 356        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>16 429 588</b> | <b>16 748 356</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>16 429 588</b> | <b>16 748 356</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 12 929            | 11 996            |
| Övriga fordringar                             | 12     | 539 972           | 454 522           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13     | 68 247            | 35 220            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>621 148</b>    | <b>501 738</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>621 148</b>    | <b>501 738</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>17 050 736</b> | <b>17 250 094</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 16 097 215        | 16 097 215        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 806 775           | 513 001           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>16 903 990</b> | <b>16 610 216</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -4 454 470        | -3 836 595        |
| Årets resultat                               |        | -154 865          | -324 101          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-4 609 335</b> | <b>-4 160 696</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>12 294 655</b> | <b>12 449 520</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 1 662 727         | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>1 662 727</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16     | 2 814 104         | 4 520 581         |
| Leverantörsskulder                           |        | 31 720            | 65 083            |
| Skatteskulder                                |        | 4 680             | 3 449             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 35 129            | 31 322            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 207 721           | 180 139           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 093 354</b>  | <b>4 800 574</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>17 050 736</b> | <b>17 250 094</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2025           | 2024            |
|---|----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>-16 662</b> | <b>-126 498</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                 |
| Årets avskrivningar   | 318 768        | 236 316         |
|   | <b>302 107</b> | <b>109 818</b>  |
| Erhållen ränta  | 2 594          | 5 121           |
| Erlagd ränta  | -129 097       | -205 629        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>175 604</b> | <b>-90 690</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -68 058        | -28 141         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -12 444        | 39 810          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>95 102</b>  | <b>-79 021</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>       | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                |                 |
| Upptagna lån  | 19 917         | 16 163          |
| Amortering av lån   | -63 667        | -66 163         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-43 750</b> | <b>-50 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>51 352</b>  | <b>-129 021</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>449 658</b> | <b>578 678</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>501 010</b> | <b>449 658</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Stöten 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Stomme och grund    | 1,09 % |
| Yttertak            | 2,39 % |
| Fasader             | 2,09 % |
| Balkonger           | 1,86 % |
| Fönster             | 1,90 % |
| Stamledningar VA    | 2,79 % |
| Stamledningar Värme | 1,67 % |
| Styr & övervakning  | 4,18 % |
| El                  | 3,09 % |

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

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

#### 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.

| <b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b> | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder          | 1 180 512        | 1 124 292        |
| Hysesintäkter bostäder        | 171 312          | 162 768          |
| Hysesintäkter förråd          | 4 200            | 4 200            |
| Pantsättningsavgift           | 2 352            | 1 719            |
| Överlåtelseavgift             | 4 410            | 0                |
| Administrativ avgift          | 1 813            | 784              |
| Öres- och kronutjämning       | -0               | -3               |
| <b>Summa</b>                  | <b>1 364 599</b> | <b>1 293 760</b> |

| <b>NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>     | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 34 886         | 39 250         |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 104 155        | 101 007        |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 456            | 0              |
| Städning enligt avtal               | 33 387         | 29 659         |
| Besiktningar                        | 0              | 3 644          |
| Brandskydd                          | 13 766         | 16 241         |
| Gårdkostnader                       | 2 469          | 1 635          |
| Snöröjning/sandning                 | 0              | 22 394         |
| Serviceavtal                        | 3 568          | 4 844          |
| Förbrukningsmaterial                | 8 234          | 3 056          |
| <b>Summa</b>                        | <b>200 921</b> | <b>221 730</b> |

| <b>NOT 4, REPARATIONER</b> | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Tvättstuga                 | 0             | 20 024        |
| Dörrar och lås/porttele    | 3 764         | 10 607        |
| VVS                        | 0             | 2 158         |
| Ventilation                | 6 313         | 0             |
| Fasader                    | 0             | 933           |
| <b>Summa</b>               | <b>10 077</b> | <b>33 722</b> |

### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

|                | 2025         | 2024          |
|----------------|--------------|---------------|
| Installationer | 0            | 83 734        |
| Dörrar och lås | 1 259        | 0             |
| <b>Summa</b>   | <b>1 259</b> | <b>83 734</b> |

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 24 518         | 23 541         |
| Uppvärmning             | 276 735        | 298 103        |
| Vatten                  | 67 614         | 67 609         |
| Sophämtning/renhållning | 37 752         | 37 643         |
| Grovsopor               | 11 735         | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>418 354</b> | <b>426 896</b> |

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 48 787         | 0              |
| Tomträttsavgäld        | 70 200         | 93 600         |
| Kabel-TV               | 8 208          | 6 063          |
| Bredband               | 50 587         | 51 534         |
| Fastighetsskatt        | 41 376         | 39 120         |
| Korr. fastighetsskatt  | -354           | -48            |
| <b>Summa</b>           | <b>218 804</b> | <b>190 269</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 1 351          | 4 959          |
| Inkassokostnader                | 0              | 561            |
| Revisionsarvoden extern revisor | 11 000         | 0              |
| Styrelseomkostnader             | 800            | 0              |
| Fritids och trivselkostnader    | 0              | 1 444          |
| Föreningskostnader              | 1 417          | 21 602         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 78 205         | 75 045         |
| Överlåtelsekostnad              | 6 174          | 0              |
| Pantsättningskostnad            | 2 646          | 2 580          |
| Administration                  | 7 782          | 3 223          |
| Konsultkostnader                | 10 469         | 36 699         |
| Tidningar och facklitteratur    | 1 615          | 0              |
| Bostadsrätterna Sverige         | 4 780          | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>126 239</b> | <b>146 113</b> |

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2025          | 2024          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden          | 61 000        | 55 000        |
| Övriga arvoden           | 7 500         | 0             |
| Löner till kollektivanst | 0             | 7 000         |
| Arbetsgivaravgifter      | 18 338        | 19 478        |
| <b>Summa</b>             | <b>86 838</b> | <b>81 478</b> |

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 140 798        | 202 724        |
| <b>Summa</b>                 | <b>140 798</b> | <b>202 724</b> |

### NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 20 043 057        | 20 043 057        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>20 043 057</b> | <b>20 043 057</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 294 701        | -3 058 385        |
| Årets avskrivning                             | -318 768          | -236 316          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 613 469</b> | <b>-3 294 701</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>16 429 588</b> | <b>16 748 356</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 16 600 000        | 14 800 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 7 200 000         | 10 200 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>23 800 000</b> | <b>25 000 000</b> |

### NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 34 549         | 565            |
| Skattefordringar               | 114            | 0              |
| Övriga kortfristiga fordringar | 4 299          | 4 299          |
| Transaktionskonto              | 157 122        | 144 185        |
| Borgo räntekonto               | 343 888        | 305 473        |
| <b>Summa</b>                   | <b>539 972</b> | <b>454 522</b> |

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 10 366        | 9 955         |
| Förutbet städ            | 2 790         | 2 697         |
| Förutbet försäkr premier | 21 985        | 17 838        |
| Förutbet kabel-TV        | 3 403         | 2 052         |
| Förutbet tomträttsavgäld | 23 400        | 0             |
| Förutbet bredband        | 6 303         | 2 678         |
| <b>Summa</b>             | <b>68 247</b> | <b>35 220</b> |

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2027-03-01               | 3,25 %                  | 1 693 977           | 1 706 477           |
| Stadshypotek          | 2026-03-03               | 2,85 %                  | 2 789 104           | 2 814 104           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>4 483 081</b>    | <b>4 520 581</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 2 814 104           | 4 520 581           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 233 081 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 193            | 1 976          |
| Uppl kostn el                    | 2 130          | 2 008          |
| Uppl kostnad Värme               | 36 434         | 34 568         |
| Uppl kostn räntor                | 19 522         | 7 821          |
| Uppl kostn vatten                | 11 457         | 9 949          |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 6 292          | 5 558          |
| Uppl kostnad arvoden             | 0              | 4 000          |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 0              | 1 257          |
| Förutbet hyror/avgifter          | 120 693        | 113 002        |
| Beräkn arvode revision           | 11 000         | 0              |
| <b>Summa</b>                     | <b>207 721</b> | <b>180 139</b> |

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 9 700 000  | 9 700 000  |

## **NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Vid styrelsemötet den 3 november 2025 behandlade och fastställde styrelsen budgeten för kommande verksamhetsår, inklusive anpassningar kopplade till övergången till K3. I samband med detta beslutade styrelsen att höja månadsavgifterna för föreningens 22 bostadsrätter med 7,12 %. Avgiftshöjningen gäller från och med den 1 januari 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

---

Ann Liselott Mökjas  
Styrelseledamot

---

Anthony Canning  
Styrelseledamot

---

Camilla Katarina Eleonora Björling  
Styrelseledamot

---

Edward Charles Patrick Smith  
Vice ordförande

---

Jan Urban Thorslund  
Ordförande

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

---

Ackurat Ekonomi AB  
Halvard Målqvist  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.04.2026 18:34

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 12.04.2026 09:44

**DOCUMENT ID:**

rJIMP6Tun-l

**ENVELOPE ID:**

rkzDTp\_2Wg-rJIMP6Tun-l

**DOCUMENT NAME:**

Brf Stöten 4, 769617-5640 - Årsredovisning 2025-12-31.  
pdf

19 pages

**SHA-512:**

ae3e1e51611b75aa08f88e37ebb7afb1d662a409c4fac2f  
28facaad0285afd516edd8a2aa1ae5082179a2d4f38831  
49da7f130f4585441f1a5e737e845bf5cef

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                              |
|---|---|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| <b>1. CAMILLA BJÖRLING</b><br>camilla.bjorling@outlook.com        |  Signed<br>Authenticated   | 12.04.2026 09:46<br>12.04.2026 09:45 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.185.246.45  |
| <b>2. Ann Liselott Mökjas</b><br>liselott.mokjas@gmail.com        |  Signed<br>Authenticated   | 12.04.2026 10:07<br>12.04.2026 10:00 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.238.255.63  |
| <b>3. Jan Urban Thorslund</b><br>urban@thorslund.com              |  Signed<br>Authenticated   | 12.04.2026 10:31<br>12.04.2026 10:29 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.229.3.192   |
| <b>4. Edward Charles Patrick Smith</b><br>edwardcpsmith@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 12.04.2026 16:22<br>12.04.2026 16:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 80.233.47.240  |
| <b>5. Anthony Canning</b><br>tony.canning@hotmail.com             |  Signed<br>Authenticated   | 13.04.2026 18:14<br>13.04.2026 18:13 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.229.5.75    |
| <b>6. LARS HALVARD MÅLQUIS T</b><br>info@brfrevisor.se            |  Signed<br>Authenticated | 13.04.2026 18:34<br>13.04.2026 18:33 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.229.160.124 |

\* 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



PAeS  
sealed

## ***Revisionsberättelse***

Till föreningsstämman i Brf Stöten 4 org.nr 769617-5640

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stöten 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***

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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.

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

### ***Uttalanden***

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stöten 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***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### ***Uttalanden***

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

Ackurat Ekonomi AB

.....  
Halvard Målquist

Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.04.2026 18:32

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 12.04.2026 09:44

**DOCUMENT ID:**

BJMD6adnWe

**ENVELOPE ID:**

rkzDTT\_3Wx-BJMD6adnWe

**DOCUMENT NAME:**

RB Stöten 4 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

76c73ed66d680e17f9d6277a37fe5d900da0f21e650b49  
aaf839d3d6537058749f07213af81d5a0052850d09d96e  
e4c16690d00c8215a7b22014f19eec439a34

## Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|------------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. LARS HALVARD MÅLQUIS<br>T | Signed        | 13.04.2026 18:32 | eID    | Swedish BankID     |
| info@brfrevisor.se           | Authenticated | 13.04.2026 18:32 | Low    | IP: 90.229.160.124 |

\* 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