

Årsredovisning 2025

Brf Kinnekulle 4

769627-1274



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kinnekulle 4

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 2015-08-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Kinnekulle 4	2019	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avgäldsperioden gäller t.o.m 2035-04-01. Tidigaste uppsägningsdatumet för tomträtten gäller fr.o.m 2035-04-1.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 17 bostadsrätter om totalt 954 kvm och 2 lokaler om 90 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 044 kvm.

Styrelsens sammansättning

Matthew William Broadley	Ordförande
Moa Lunning Warnqvist	Ledamot
Simon Johannes Ekström	Ledamot
Ida Louice Sjömark	Suppleant
Johan Erik Borg	Suppleant

Valberedning

Gabriella Elsa Knudsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Martin Rana Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Tele2 Sverige
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El	God El i Sverige
Elnät	Ellevio AB
Lån	Stadhypotek AB
Tomträttsavgäld	Stockholm Exploateringskontoret
Vatten och Avfall	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2025 präglas fortsatt av osäkerhet kring ränteläget och styrelsen har därför valt att även detta år fokusera på att hålla bostadsrättsföreningens underhålls- och driftskostnader på en så låg nivå som möjligt. Målsättningen har varit att upprätthålla en balanserad budget och hålla utgifterna inom föreningens tillgängliga medel, utan att behöva höja månadsavgifterna för medlemmarna.

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att utreda förutsättningarna för ett framtida stambyte i hela fastigheten. Arbetet har innefattat möten med potentiella projektledare samt inhämtande av offerter avseende förstudier. Styrelsen har nu fattat beslut om att gå vidare med en av projektledarna och avser att påbörja förstudien under 2026.

Ny tomträttsavgäld började gälla från 1 april 2025. Avgälden är numera 200 400 kr per år som dock för närvarande är nedsatt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 000 205	975 120	969 116	800 808
Resultat efter fin. poster	-757 667	-1 019 698	-1 192 488	-1 933 120
Soliditet (%)	80	80	81	76
Yttre fond	60 732	60 732	30 366	49 016
Taxeringsvärde	27 262 000	30 366 000	30 366 000	30 366 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	869	862	849	662
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,1	79,5	75,3	72,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 612	8 612	8 612	11 942
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 432	7 432	7 432	10 306
Sparande / kvm totalyta, kr	37	24	31	-56
Elkostnad / kvm totalyta, kr	186	192	210	258
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	19	18	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	72	30	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	262	282	240	282
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	2,89	2,81	1,46
Räntekänslighet (%)	9,93	10,01	10,14	18,04

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

Årets negativa resultat beror huvudsakligen på avskrivningar av föreningens byggnad. Denna avskrivningar är en redovisningsteknisk kostnad och påverkar inte föreningens likviditet.

Styrelsen ser över löpande om eventuella årsavgiftshöjningar kan vara aktuella men i dagsläget bedömer styrelsen att föreningen kan fullgöra sina åtaganden på sikt med det nuvarande negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	37 722 000	-	-	37 722 000
Upplåtelseavgifter	1 324 000	-	-	1 324 000
Fond, yttre underhåll	60 732	-	-	60 732
Balanserat resultat	-5 186 202	-1 019 698	-	-6 205 900
Årets resultat	-1 019 698	1 019 698	-757 667	-757 667
Eget kapital	32 900 832	0	-757 667	32 143 165

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 205 900
Årets resultat	-757 667
Totalt	-6 963 567

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	27 262
Balanseras i ny räkning	-6 990 829
	-6 963 567

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 000 205	975 120
Övriga rörelseintäkter	3	802	3
Summa rörelseintäkter		1 001 007	975 123
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-605 621	-622 352
Övriga externa kostnader	8	-95 549	-85 659
Personalkostnader	9	-39 684	-38 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-764 364	-1 044 368
Summa rörelsekostnader		-1 505 217	-1 791 029
RÖRELSERESULTAT		-504 211	-815 906
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 591	21 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-262 047	-225 049
Summa finansiella poster		-253 456	-203 793
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-757 667	-1 019 698
ÅRETS RESULTAT		-757 667	-1 019 698

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	37 885 103	38 649 467
Summa materiella anläggningstillgångar		37 885 103	38 649 467
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 885 103	38 649 467
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		48 353	22 793
Övriga fordringar	12	40 468	7 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	99 820	81 279
Summa kortfristiga fordringar		188 641	111 474
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 096 465	2 148 557
Summa kassa och bank		2 096 465	2 148 557
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 285 106	2 260 031
SUMMA TILLGÅNGAR		40 170 209	40 909 498

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 046 000	39 046 000
Fond för yttre underhåll		60 732	60 732
Summa bundet eget kapital		39 106 732	39 106 732
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 205 900	-5 186 202
Årets resultat		-757 667	-1 019 698
Summa ansamlad förlust		-6 963 567	-6 205 900
SUMMA EGET KAPITAL		32 143 165	32 900 832
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	3 500 000
Summa långfristiga skulder		0	3 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 759 478	4 259 478
Leverantörsskulder		32 329	11 255
Skatteskulder		79 914	77 262
Övriga kortfristiga skulder		19 984	18 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	135 340	142 119
Summa kortfristiga skulder		8 027 045	4 508 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 170 209	40 909 498

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-504 211	-815 906
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	764 364	1 044 368
	260 153	228 462
Erhållen ränta	8 591	21 256
Erlagd ränta	-276 848	-255 763
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 104	-6 044
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-77 167	35 027
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	33 180	29 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-52 091	58 201
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-52 091	58 201
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 148 557	2 090 356
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 096 465	2 148 557

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	3,33 %
Fasader	4,00 %
Fönster	2,50 %
Dörrar & portar	3,33 %
Gemensamhetsutrymmen	3,33 %
Ventilation	10,00 %
Balkonger	10,00 %
Stamledningar Värme	10,00 %
Restpost	2,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	754 800	754 800
Hysesintäkter, bostäder	91 884	91 884
Hysesintäkter, lokaler	119 414	101 480
Kabel-TV/Bredband	28 350	21 600
Övriga intäkter	5 757	5 356
Summa	1 000 205	975 120

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	2	3
Övriga intäkter	800	0
Summa	802	3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	29 295	28 120
Övrigt	2 138	19 332
Besiktning och service	0	26 200
Snöskottning	0	210
Summa	31 433	73 862

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 169	0
Tvättstuga	0	2 725
Källarutrymmen	0	4 010
Dörrar och lås/porttele	10 956	0
VA	16 928	0
El	4 547	0
Summa	34 600	6 735

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	194 050	200 252
Uppvärmning	20 334	18 676
Vatten	58 722	75 153
Sophämtning	30 078	26 574
Summa	303 184	320 655

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 082	23 730
Tomträttsavgälder	94 700	49 400
Bredband/Kabeltv	74 708	73 588
Fastighetsskatt	40 914	74 382
Summa	236 404	221 100

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	287	3 664
Övriga förvaltningskostnader	26 259	23 250
Juridiska kostnader	10 493	3 331
Revisionsarvoden	27 938	26 250
Ekonomisk förvaltning	30 572	29 164
Summa	95 549	85 659

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	28 650
Sociala avgifter	9 236	9 000
Övriga personalkostnader	1 048	1 000
Summa	39 684	38 650

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	261 197	223 872
Övriga räntekostnader	850	1 177
Summa	262 047	225 049

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 208 493	44 208 493
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 208 493	44 208 493
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 559 026	-4 514 658
Årets avskrivning	-764 364	-1 044 368
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 323 390	-5 559 026
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 885 103	38 649 467
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 166 000	13 755 000
Taxeringsvärde mark	14 096 000	16 611 000
Summa	27 262 000	30 366 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	40 468	7 402
Summa	40 468	7 402

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 306	37 711
Städning	4 910	4 745
Försäkringspremier	23 016	21 478
Förvaltning	18 588	17 345
Summa	99 820	81 279

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-02-12	3,38 %	1 092 250	1 092 250
Stadshypotek	2026-02-05	3,38 %	3 167 228	3 167 228
Stadshypotek	2026-10-30	2,89 %	3 500 000	3 500 000
Summa			7 759 478	7 759 478
Varav kortfristig del			7 759 478	4 259 478

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 759 478 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 013	4 429
El	20 180	25 110
Utgiftsräntor	10 896	25 697
Vatten	9 717	8 167
Löner	2 100	2 100
Sociala avgifter	660	660
Förutbetalda avgifter/hyror	86 774	75 956
Summa	135 340	142 119

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 092 500	11 092 500

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har beslutat att delvis finansiera stambytet genom ett banklån, men några exakta belopp har ännu inte fastställts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Stockholm

Matthew William Broadley
Ordförande

Moa Lunning Warnqvist
Ledamot

Simon Johannes Ekström
Ledamot

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

Parameter Revision AB
Martin Rana
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 13:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 11:33

DOCUMENT ID:

SyxE-a7C2-l

ENVELOPE ID:

SyVWTX0n-l-SyxE-a7C2-l

DOCUMENT NAME:

Brf Kinnekulle 4, 769627-1274 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

597cd2b2c6a2df73711663b803107f1ccbf9c2885b6580
8022fc9452314a322815b424be6d3da29791213e74e72
1cfc378469eb99395332ca0b636d4046c3dcf

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. MATTHEW WILLIAM BROADLEY matt.broadley@me.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 11:36 16.04.2026 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.151.79
2. Moa Kristina Warnqvist moawarnqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 11:49 16.04.2026 11:48	eID Low	Swedish BankID IP: 62.28.210.194
3. SIMON JOHANNES EKSTROM simon.ekstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 12:34 16.04.2026 12:33	eID Low	Swedish BankID IP: 185.58.79.208
4. Martin Jonas Rana martin.rana@parameterre vision.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 13:06 16.04.2026 13:00	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.249.140

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kinnekulle 4
Org.nr. 769627-1274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker

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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Parameter
REVISION

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



ryEbTm0hbg-SkH-Tm03Wg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 13:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 11:33

DOCUMENT ID:

SkH-Tm03Wg

ENVELOPE ID:

ryEbTm0hbg-SkH-Tm03Wg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Kinnekulle 4 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

5a08e9a781c29eb73569866e05e2e4cd2696aa67fd8c24
51eee7ce624f9e3e4db48b5c7c582b1c1e6555a61b4976
ff0aecdd2599689abce068d663a8d1cc9288

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martin Jonas Rana	Signed	16.04.2026 13:06	eID	Swedish BankID
martin.rana@parameterre vision.se	Authenticated	16.04.2026 13:00	Low	IP: 20.240.249.140

* 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