

# Årsredovisning

för

## Brf Stockholmshus nr 4

702002-1767

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Stockholmshus nr 4 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 9 juni 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Johanneshov den 9 juni 2026

Therése Björnman

Styrelsen för Brf Stockholmshus nr 4, med säte i Johanneshov, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 augusti 2024.

#### Föreningens byggnad och tomt

Föreningen äger fastigheterna Neonljuset 1-4, Triplexen 1 och 3, Kristallkronan 1-4 och 7-9 samt därpå uppförda bostadshus, sammanlagt 14 byggnader på föreningens 13 fastigheter, byggår 1943. Bostadshusen innehåller 191 lägenheter med en sammanlagd yta på 8 692 kvm med följande fördelning:

#### Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum med kokvrå (29-31,5 kvm)
115 st	1 rum och kök med matrum (41 kvm)
57 st	2 rum och kök (52,2 kvm)
9 st	2 rum och kök (54-54,5 kvm)
3 st	2 rum och kök (59 kvm)
2 st	5 rum och kök (92 kvm)

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I byggnaderna finns även åtta lokaler/källarförråd samt ett antal mindre skrubbar sammanlagt med en yta på 253 kvm. Dessutom finns cykelrum, fyra tvättstugor, bastu, en hobbylokal och ett övernattningsrum.

Föreningen har 48 stycken parkeringsplatser. Förutom de som ligger på egen mark är 10 stycken belägna på Axvällsvägen på mark som föreningen arrenderar av Stockholms stad, och 11 stycken belägna på Läckövägen 4 på mark som hyrs av Svenska Bostäder.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 724 kr per lägenhet, totalt 329 284 kr. Fastighetsskatten för föreningens lokaler är 14 600 kr.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 268 460 000 kr, varav byggnadsvärdet är 120 913 000 kr och markvärdet 147 547 000 kr. Värdeår är 1943.

#### Ekonomisk och teknisk förvaltning

Under det gångna verksamhetsåret har ekonomisk förvaltning skötts av Fastum AB och fastighetsskötsel av Åkerlunds AB.

#### Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan registrerades av dåvarande överståthållarämbetet den 20 juni 1945.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

#### Avsättning till yttre fond

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. 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.

#### Föreningens fastighetslån

Föreningen har inga fastighetslån.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Therese Björnman, ordförande	omval 2 år
	Emelie Karlsson	kvarstår 1 år
	Gustav Lövgren	kvarstår 1 år
	Christian Löfgren	omval 2 år
	Anna-Carin Löfstedt	omval 2 år
	Klas Eveman	nyval 2 år
Suppleanter	Mikko Paavola	omval 1 år
	Stefan Petersen	omval 1 år
	Maria Niva	nyval 2 år

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 (10) protokollförda sammanträden varav ett konstituerande möte. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

#### Revisorer

Forvis Mazars AB	Carl Gerdman
Internrevisor	Per Klingbjer

#### Valberedning

Arne Strömberg	Sammanställande
Åsa Moberg	

## *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

### Ekonomi

Kostnader för vatten, el och fjärrvärme har även detta verksamhetsår ökat. Styrelsen beslutade i samband med antagen budget för 2026 att höja årsavgifterna med åtta procent från och med 2026-01-01. Styrelsen har inte beslutat om några fler höjningar, nytt beslut tas i samband med nästkommande budgetarbete hösten 2026. Föreningen har en god soliditet, är skuldfri och äger marken.

### Underhåll

Styrelsen besiktar fortlöpande föreningens byggnader och har gjort ett större arbete med underhållsplanen under 2025. Byggnaderna som uppfördes under 40-talet är i gott skick men behöver som de flesta hus, tillsyn och underhåll. Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts såsom byte av backventiler, byte av fläktar och armaturutbyte. Underhåll som skett under året är omdragning av elen till takfläktarna utfört av elektriker. Föregående år behandlades taken och hängrännor, detta år fortsatte arbetet med takvård. Tvätt av taken utfördes, där mycket mossa kunde tas bort. Tvättstugeinventering gjordes under året och med det nödvändiga uppgraderingar. OVK-besiktning utfördes i de två nyare lägenheterna på Finn Malmgrens väg 96A. Under hösten genomfördes också en cykelrensning i bostadsrättsföreningen. Styrelsen fortsätter arbetet med underhåll där förarbetet för dränering, Led-belysning och underhåll av undertak.

### K3

Bokföringsnämnden tog beslut i juni 2025 att alla bostadsrättsföreningar ska från räkenskapsåret 2026 redovisa enligt redovisningsregelverket K3. Vanligaste redovisningsverket för bostadsrättsföreningar har varit redovisningsverket K2, vilket är den metod som tillämpats för vår bostadsrättsförening. Med hänsyn till beslutet från bokföringsnämnden har styrelsen arbetat med frågan under 2025. Styrelsen har beställt uppdaterad underhållsplan av teknisk förvaltning hos Fastum, den leverantör vi anlitar för ekonomisk förvaltning. Fastum har tagit fram en aktuell underhållsplan för att kunna göra en god bedömning vid övergång från K2 till K3. I redovisningsverket K3 används komponentavskrivning, vilket är det som tillämpas från räkenskapsåret 2025 och framåt.

### Åkerlunds

Föreningen sa upp förvaltningsavtal med Driftia AB och tecknade under början av året nytt förvaltaravtal med leverantören Åkerlunds AB med start mars månad.

### Övernattningsrummet

Övernattningsrummet har under året varit uthyrt vid 59 tillfällen i sammanlagt 120 nätter.

### Boappa

Föregående räkenskapsår anslöt sig bostadsrättsförening till kommunikationsverktyget boappa som fortsatt används och fungerar väl. Under året har tre av fyra tvättstugor anslutits till boappa för digital bokning. En tvättstuga fortsätter bokas analogt.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 236 (238) medlemmar. Föreningen har haft sammanlagt 10 (27) överlåtelser under året.

Medlemmarna informeras löpande om föreningens verksamhet via ett informationsblad. Föreningen har även en hemsida: stockholmshusnr4.se.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	7 409	7 150	7 070	6 490
Soliditet (%)	95,47	96,53	96,11	96,78
Resultat efter finansiella poster	625	700	1 311	1 026
Resultat exklusive avskrivningar	1 358	1 587	2 197	1 913
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,00	0,00	0,00	0,00
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	792	769	758	698
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	170	215	258	225
Räntekänslighet (%)	0,00	0,00	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	356	322	285	272
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,26	93,54	93,25	93,48

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån detta år.

### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.  
Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 147	3 500 000	27 069 813	10 687 651	699 922	<b>42 129 533</b>
Disposition av föregående års resultat:				699 922	-699 922	<b>0</b>
Avsättning till yttre fond			544 000	-544 000		<b>0</b>
Ianspråktagas från yttre fond			-335 714	335 714		<b>0</b>
Årets resultat					625 374	<b>625 374</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>172 147</b>	<b>3 500 000</b>	<b>27 278 099</b>	<b>11 179 287</b>	<b>625 374</b>	<b>42 754 907</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 179 287
årets vinst	625 374
	<b>11 804 661</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	355 000
Ur yttre fonden ianspråktagas	-161 281
i ny räkning överföres	11 610 942
	<b>11 804 661</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 409 335	7 149 677
Övriga rörelseintäkter		51 456	114 410
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 460 791</b>	<b>7 264 087</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 145 682	-4 899 076
Övriga externa kostnader	4	-826 575	-684 251
Personalkostnader	5	-257 586	-212 149
Avskrivningar		-733 118	-886 801
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 962 961</b>	<b>-6 682 277</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>497 830</b>	<b>581 810</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128 209	118 112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-665	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>127 544</b>	<b>118 112</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>625 374</b>	<b>699 922</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>625 374</b>	<b>699 922</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	35 171 946	33 725 955
Ombyggnad och bredband	7	105 245	2 264 032
Inventarier, verktyg och installationer	8	182 909	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 460 100</b>	<b>35 989 987</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	95 000	95 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>95 000</b>	<b>95 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 555 100</b>	<b>36 084 987</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	2 644 114	1 402 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	212 976	196 912
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 857 090</b>	<b>1 599 055</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	4 200 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>4 200 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 371 551	1 758 555
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 371 551</b>	<b>1 758 555</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 228 641</b>	<b>7 557 610</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 783 741</b>	<b>43 642 597</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

3 672 147

3 672 147

Fond för yttre underhåll

27 278 099

27 069 813

**Summa bundet eget kapital**

**30 950 246**

**30 741 960**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

11 179 287

10 687 651

Årets resultat

625 374

699 922

**Summa fritt eget kapital**

**11 804 661**

**11 387 573**

**Summa eget kapital**

**42 754 907**

**42 129 533**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

518 954

545 512

Skatteskulder

25 550

0

Övriga skulder

9 000

67 450

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 475 330

900 102

**Summa kortfristiga skulder**

**2 028 834**

**1 513 064**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**44 783 741**

**43 642 597**

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	625 374	699 922
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	733 118	886 801
Förändring skatteskuld / fordran	233 186	3 149
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 591 678</b>	<b>1 589 872</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-100 748	11 578
Förändring av leverantörsskulder	-26 558	160 175
Förändring av kortfristiga skulder	516 779	-324 103
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 981 151</b>	<b>1 437 522</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-203 232	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-203 232</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 777 919</b>	<b>1 437 522</b>
<b>Likvida medel inkl. avräkningskonto</b>		
Likvida medel inkl. avräkningskonto vid årets början	7 115 766	5 678 245
<b>Likvida medel inkl. avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>8 893 685</b>	<b>7 115 767</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	120 år
Stamledning värme	80 år
Stamledning VA	60 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Yttertak	43 år
El	50 år
Balkong	50 år
Ventilation	35 år
Styr och övervakning	25 år
Bredband	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod i enlighet med Årsredovisningslagen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under året. Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av kassa, banktillgodohavanden samt medel på förvaltares klientmedelskonton.

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	6 723 237	6 527 417
Hyror lokaler	204 865	205 427
P-plats och garage	285 250	200 675
Övriga objekt	195 983	216 157
	<b>7 409 335</b>	<b>7 149 676</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband.

### Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	114 626	130 800
Trädgårdsskötsel	89 552	784
Städdag/Aktivitet	1 009	0
Städkostnader	242 601	230 818
Snöröjning/sandning	17 502	5 688
Besiktningsskostnader	0	59 540
Reparationer	398 113	378 092
Klottersanering	2 425	0
Planerat underhåll	161 281	335 714
El	309 570	291 126
Värme	2 299 897	2 097 094
Vatten och avlopp	573 601	493 370
Avfallshantering	419 900	354 106
Försäkringskostnader	141 302	132 980
Kabel-tv	36 216	35 952
Bredband	160 440	163 582
Arrendeavgifter	173 521	167 158
Förbrukningsinventarier	0	9 232
Förbrukningsmaterial	4 127	13 040
	<b>5 145 683</b>	<b>4 899 076</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	14 600	16 040
Fastighetsavgift	329 284	311 330
Porto och telefoni	34 312	26 304
Föreningsgemensamma kostnader	20 529	7 858
Revisionsarvode	67 500	40 000
Ekonomisk förvaltning	255 909	245 270
Bankkostnader	3 555	4 055
Upprättande av underhållsplan	86 250	0
Medlems-/föreningsavgifter	10 130	10 130
Övriga poster	4 505	23 263
	<b>826 574</b>	<b>684 250</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	196 003	175 054
Arvode valberedning	0	1 637
Sociala avgifter på arvoden	61 583	35 458
	<b>257 586</b>	<b>212 149</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 213 206	39 213 206
Omklassificeringar	3 500 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 713 206</b>	<b>39 213 206</b>
Ingående avskrivningar	-23 741 223	-22 956 959
Omklassificeringar	-1 356 250	0
Årets avskrivningar	-697 758	-784 264
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 795 231</b>	<b>-23 741 223</b>
Redovisat värde mark	18 253 972	18 253 972
<b>Redovisat värde mark</b>	<b>18 253 972</b>	<b>18 253 972</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 171 947</b>	<b>33 725 955</b>
Taxeringsvärden byggnader	120 913 000	99 936 000
Taxeringsvärden mark	147 547 000	165 668 000
	<b>268 460 000</b>	<b>265 604 000</b>

## Not 7 Ombyggnationer inkl. bredband och soprum

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 056 715	5 056 715
Omklassificeringar	-3 500 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 556 715</b>	<b>5 056 715</b>
Ingående avskrivningar	-2 792 683	-2 690 146
Omklassificeringar	1 356 250	0
Årets avskrivningar	-15 037	-102 537
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 451 470</b>	<b>-2 792 683</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 245</b>	<b>2 264 032</b>

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 492	26 492
Inköp	203 232	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>229 724</b>	<b>26 492</b>
Ingående avskrivningar	-26 492	-26 492
Årets avskrivningar	-20 323	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-46 815</b>	<b>-26 492</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>182 909</b>	<b>0</b>

### Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
50 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883 à 1 900 kr	95 000	95 000
	<b>95 000</b>	<b>95 000</b>

Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid handeln med aktien 2013.

### Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 431	26 663
Skattefordran	0	205 404
Avräkningskonto förvaltare	2 522 134	1 157 212
Övrig fordran	97 549	12 864
	<b>2 644 114</b>	<b>1 402 143</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Trafikkontoret	9 459	9 312
Arrendeavgifter	14 493	14 360
Kabel-tv	9 079	9 000
Försäkring	47 860	45 581
Hyra p-plats	26 235	25 003
Medlemsavgift bostadsrätterna	9 120	0
Ekonomisk förvaltning	66 150	63 076
Bredband	26 740	26 740
Datorkommunikation	3 840	3 840
	<b>212 976</b>	<b>196 912</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna styrelsearvoden	132 406	0
Beräknat arvode för revision	45 000	20 000
Förutbetalda avgifter och hyror	667 062	335 570
Fastighetsel	28 194	28 672
Fjärrvärme	313 898	297 371
Vatten	140 834	123 804
Renhållning	123 799	78 069
Reparationer	14 761	13 990
Skottning och sandning	0	2 625
Fastighetsskötsel	9 375	0
	<b>1 475 329</b>	<b>900 101</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Årsredovisningen har beslutats 13 maj 2026.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Therése Björnman  
Ordförande

Anna-Carin Löfstedt

Christian Löfgren

Emelie Karlsson

Gustav Lövgren

Klas Eveman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Forvis Mazars AB  
Carl Gerdtman  
Auktoriserad revisor

Per Klingbjer  
Föreningsvald revisor









# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Stockholmshus\_nr\_4.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-18 16:17:35

Dokumentet är undertecknat av:

 ANNA-CARIN LÖFSTEDT (19610219XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-15 08:37:00
 Therése Elisabeth Björnman (19880630XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-18 15:18:28
 PER KLINGBJER (19640907XXXX) Föreningsrevisor	2026-05-15 08:24:22
 CARL GERDTMAN (19840309XXXX) Revisor	2026-05-18 16:17:34
 CHRISTIAN LÖFGREN (19620130XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-15 11:56:05
 GUSTAV LÖVGREN (19960906XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-18 13:00:41
 EMELIE KARLSSON (19980307XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-17 11:00:10
 Klas Eveman (19600317XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-18 07:16:41



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Stockholmshus\_nr\_4.pdf (628373 byte)

AC9981F11A394C918089BF707168BABF0556D4EB71970FB2C330C481F3785B8A83E40C335A6043F8959E  
2B6F66EEF959CFE8837E4FB64E1C3F5397A72A213145

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Stockholmshus nr 4  
Org. nr 702002-1767

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stockholmshus nr 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 2025-12-31 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 Standards 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

#### 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 på 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 på 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. 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 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.

## 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 Stockholmshus nr 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers 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 betryggande sätt.

### Revisorers 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Carl Gerdman  
Auktoriserad revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-18 16:20:27

Dokumentet är undertecknat av:

 CARL GERDTMAN (19840309XXXX) Revisor

2026-05-18 16:20:27



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (238914 byte)

DC9873C0EA35884C232FA841BCC9E00F19C544867E9E05C10564D76CF192B89E88F2645A2412554F39CD  
409F923D0914F65FFF64D62A6EC0916A5B0BDE0AC23A

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support