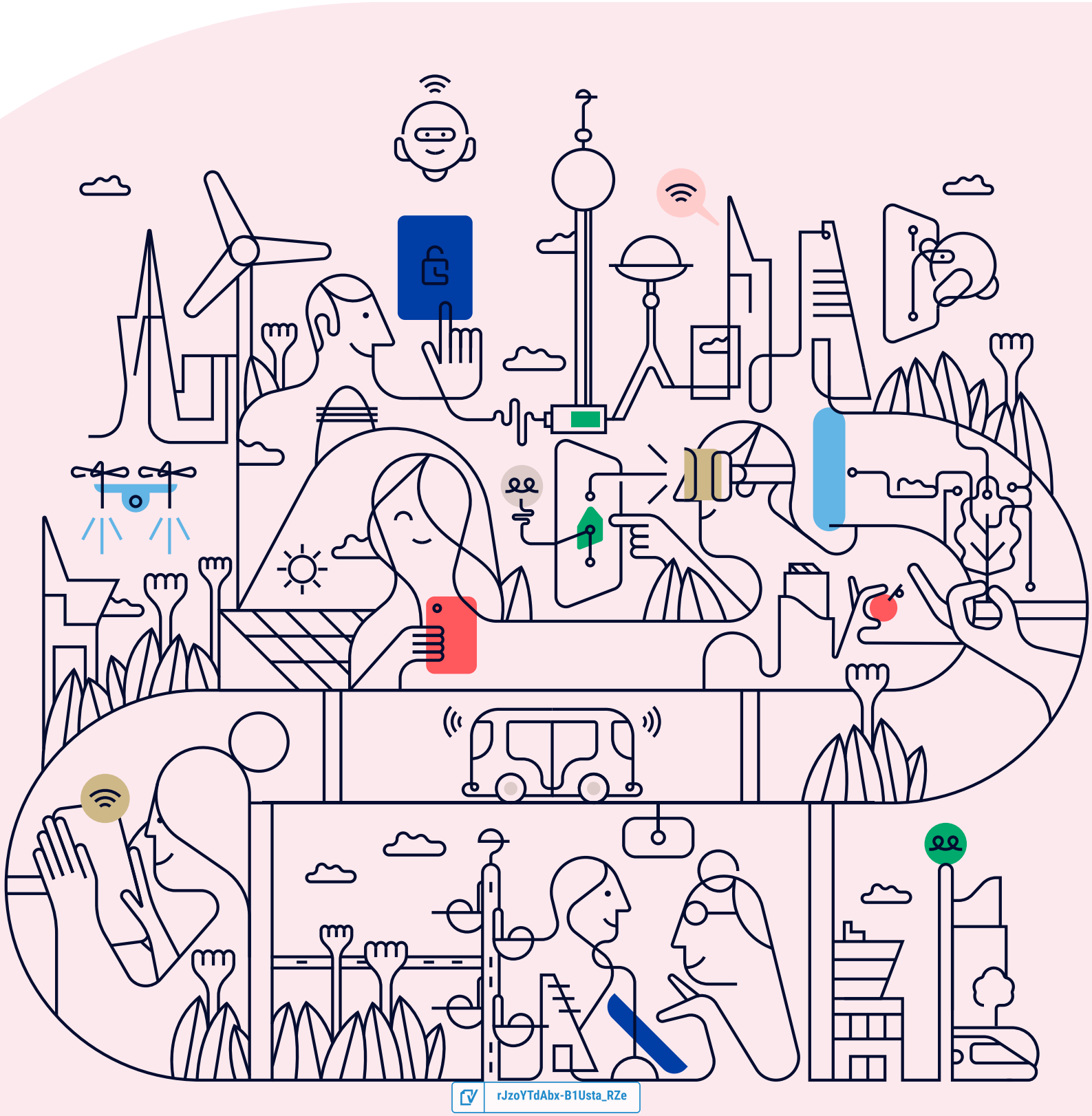
2025

Årsredovisning

Brf Vårdtornet 4



rJzoYTdAbx-B1Usta_RZe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vårdtornet 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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

rJzoYTdAbx-B1Usta_RZe

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.

rJzoYTdAbx-B1Usta_RZe

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 1983-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-11 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
VÅRDTORNET 4	1986	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 288 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 288 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Jenny Frankl Garp	Ordförande (avgått under året)
Vilhelm Wirell	Styrelseledamot (avgått under året)
Johanna Emilina Carina Ström	Styrelseledamot (avgått under året)
Ludwig Glenn Carl-Johan Wennerholm	Styrelseledamot
Gustav Westerlund	Styrelseledamot
Alice Andersson	Styrelseledamot
Siva Nalluri	Styrelseledamot
Malin Magnusson	Suppleant
Erik Gruvfors	Suppleant
Daniel Jacksen	Suppleant

rJzoYTdAbx-B1Usta_RZe

Valberedning

Helve Tsai
Eva Wikner Grahnström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Mikael Jennel	Auktoriserad revisor	Baker Tilly Stockholm KB
Jacob Widén	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-26. Uppdatering av stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

1974	Nyinstallation hiss Rörstambyte - Delvist rörstambyte Elstambyte
1977	Omputsning av fasad
1999	Renovering rökkanaler
2004	Byggnation av balkonger - Påbörjades våren o avslutades hösten 2004.
2004-2005	Renovering av fasad, innergården - Renovering av fasaden påbörjades i november 2004 och avslutades våren 2005
2007	Installation av tilluftsdon Omläggning av tak - Ommålning
2007-2008	Gårdsrenovering - Stenläggning, byggnation av permanenta blomlådor samt vattenavledning klart 2007
2010	Stambyte - Byte av samtliga liggande stammar i källarplan, ink kulvert mellan gårdshus & gathus Renovering sophus - Ombyggnation av sophuset inkl förstärkning av takbjälkar, nytt tak, målning Fönsterrenovering - Renovering av fönsterkarmar och fönster inkl byte till isolerglas i innerbåge i gathuset Fjärrvärmeinstallation - konverteringen från direktverkande element till fjärrvärme påbörjades hösten 2010 och avslutades december 2010

rJzoYTdAbx-B1Usta_RZe

2010 Stambyte - Byte av 2st stammar ink KV, VV samt VVC som betjänar samtliga gäst-wc i gathus

2012 El-ledningar, El-central - Byte av El-ledningar i gathuset, samt ny El-central nere i källare. Ny belysning i tvättstuga och rörelsedetektorsbelysning i källartrappa

2012-2013 Två nya tvättmaskiner

2013 Partiellt stambyte - Stambyte i gårdshus, 2:orna, från källare upp till plan 2, ej v. 3
Postboxar - Installation av postboxar i samband med byte till säkerhetsdörrar
Installation av säkerhetsdörrar - Bekostats av respektive medlem. 6 medl. ej intresserade.

2014-2015 Tak - Renovering och målning av tak på gårds- och gathus. Plattform för ökad taksäkerhet gårdshus.
Fasad - Renovering och målning av fasad på gathus

2015 Sophus - Målning av sophus och förbättringar av dess stuprör
Mur - Renovering av fuktskadad mur på innergården: Ny puts och färg.
Partiellt stambyte - Gatuhus, badrumsstam högra sidan plan 3 och 4. Bekostades av lägenhetsinnehavaren.

2016 Fläktar - Samtliga fläktar på taken byttes ut. Två nya installerades till två lägenheter.

2017 Stamspolning - Alla stammar i föreningen spolades.

2018 Bredband - Indragning av fiber i källare gathus

2019 Reparation av hiss

2021 Tak - Installation av värmeslingor på tak samt stuprör och hängrännor. Installation av skyddsstaket och snörasskydd på tak.
Filmning & spolning av stammar ink dagvattenbrunnar
Nytt torkskåp - Nytt torkskåp till tvättstugan
Renovering förrådshus - Målning och renovering av förrådsoch sophus på gården.

2022 Uppstagning av avloppsrör källarplan
Renovering av fönster - Målning, renovering och byte till lågenergiglas i samtliga fönster mot innergården. Målning & justering av dörrar i allmänna utrymmen.
Byte av inkommande vattenrör - Byte av inkommande KV samt vattenmätare

2023 Tvättstugan - Renovering av mangel
Totalrenovering hiss - uppdatering i form av ny motor, nytt styrsystem, ny korg.
Relining avlopp - Relining av samtliga stammar, ink avloppsservis. Relining till respektive tappställe där behov förelåg.
Tvättstugan - Ny torktumlare till tvättstugan
Ny vattenutkastare samt utslagsback innergården

2024 Relining av dagvattenrör från gården ut till servis.
Sotning av rökkanaler.

rJzoYTdAbx-B1Usta_RZe

2025
- Komplettering av rörsvep källare gårdshus
- Åtgärder i samband med OVK. Ny takfläkt, ny kanaldragning i tvättstuga
- OVK

Planerade underhåll

2026
- Byte fuktsensor takvärme
- Div förbättringsåtgärder plåttak
- Målning plåttak, gathus
- Åtgärder OVK

Avtal med leverantörer

Återvinning	PreZero Recycling
Bredband & TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Ellevio	Elnätsleverantör
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fortum	Elförbrukning
Handelsbanken	Konto och lån
Hushållssopor samt VA	Stockholm vatten
Serviceavtal samt nödtelefon	St:Eriks Hiss
Serviceavtal takvärmeslingor	Dimson
Städning av allmänna utrymmen	Städhuset

Övrig verksamhetsinformation

Slutbetalning avseende relining av dagvattenrör som utfördes 2024 skedde under 2025 och belastar därmed årets resultat.

OVK har genomförts med en handfull anmärkningar av mindre omfattande karaktär, som delvis har åtgärdats under året, de sista åtgärderna är inplanerade under våren 2026.

En fuktskada uppdagades i gathusets tak. En tätning för en avloppsluftning/takgenomföring som inte längre är i bruk hade släppt vilket kunde åtgärdas snabbt. I samband med detta utfördes diverse förbättringar av infästningar, genomföringar, tätningar runt fönster & takluckor på både gårds och gatuhusets tak.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Föreningens samtliga avtal har löpt på som planerat under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

rJzoYTdAbx-B1Usta_RZe

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 028 829	1 005 955	903 377	813 775
Resultat efter fin. poster	-15 838	-496 488	-2 238 448	-841 948
Soliditet (%)	0	0	0	32
Yttre fond	194 667	472 150	472 150	640 467
Taxeringsvärde	55 000 000	57 800 000	57 800 000	57 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	780	778	706	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,9	89,8	89,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 897	4 909	4 610	3 457
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 897	4 909	4 610	3 457
Sparande / kvm totalyta, kr	152	145	-37	-3
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	36	40	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	162	184	148	135
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	36	26	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	237	257	214	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,08	3,20	2,62	-
Räntekänslighet (%)	6,22	6,31	6,53	-

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 resultat uppgår till en mindre förlust om cirka 15 tkr. Resultatet påverkas huvudsakligen av avskrivningar om cirka 100 tkr, vilka inte påverkar föreningens kassaflöde. Styrelsen tog beslut om att justera årsavgifterna 2025-04-01 med 2% och bedömer därmed att föreningen har möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen beaktar detta återkommande vid budgetering och planering.

rJzoYTdAbx-B1Usta_RZe

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	2 170 596	-	-	2 170 596
Upplåtelseavgifter	5 461 004	-	-	5 461 004
Fond, yttre underhåll	472 150	-472 150	194 667	194 667
Balkongfond	96 574	-	9 462	106 036
Kapitaltillskott	185 488	-	-	185 488
Balanserat resultat	-8 395 369	-24 338	-194 667	-8 614 374
Årets resultat	-496 488	496 488	-15 838	-15 838
Eget kapital	**-506 046**	**0**	**-6 376**	**-512 421**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 419 707
Årets resultat	-15 838
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-194 667
Totalt	**-8 630 212**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	111 366
Balanseras i ny räkning	**-8 518 846**

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

rJzoYTdAbx-B1Usta_RZe

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 028 829	1 005 955
Övriga rörelseintäkter	3	113 879	109 948
Summa rörelseintäkter		**1 142 708**	**1 115 903**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-736 616	-1 250 398
Övriga externa kostnader	9	-134 098	-102 256
Personalkostnader	10	0	98 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-100 116	-178 032
Summa rörelsekostnader		**-970 830**	**-1 432 121**
RÖRELSERESULTAT		**171 878**	**-316 218**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 025	15 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-194 741	-196 120
Summa finansiella poster		**-187 716**	**-180 271**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-15 838**	**-496 488**
ÅRETS RESULTAT		**-15 838**	**-496 488**

rJzoYTdAbx-B1Usta_RZe

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	4 462 358	4 534 982
Markanläggningar	13	250 767	270 027
Maskiner och inventarier	14	54 713	62 945
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 767 837**	**4 867 953**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	58 606	58 606
Summa finansiella anläggningstillgångar		**58 606**	**58 606**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**4 826 443**	**4 926 559**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 522	5 419
Övriga fordringar	16	1 184 717	1 109 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	7 763	60 001
Summa kortfristiga fordringar		**1 198 002**	**1 175 077**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 198 002**	**1 175 077**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 024 446**	**6 101 636**

rJzoYTdAbx-B1Usta_RZe

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 817 088	7 817 088
Fond för yttre underhåll		194 667	472 150
Balkongfond		106 036	96 574
Summa bundet eget kapital		**8 117 791**	**8 385 812**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 614 375	-8 395 369
Årets resultat		-15 838	-496 488
Summa ansamlad förlust		**-8 630 212**	**-8 891 858**
SUMMA EGET KAPITAL		**-512 421**	**-506 046**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 962 500	3 340 000
Summa långfristiga skulder		**2 962 500**	**3 340 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	3 345 000	2 982 500
Leverantörsskulder		44 386	121 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	184 981	164 150
Summa kortfristiga skulder		**3 574 367**	**3 267 682**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 024 446**	**6 101 636**

rJzoYTdAbx-B1Usta_RZe

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**171 878**	**-316 218**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	100 116	178 032
	271 994	**-138 186**
Erhållen ränta	7 025	15 849
Erlagd ränta	-198 282	-198 891
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**80 737**	**-321 227**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	53 123	-65 787
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-52 274	-258 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**81 586**	**-645 922**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	9 462	9 562
Upptagna lån	0	401 760
Amortering av lån	-15 000	-16 760
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-5 538**	**394 562**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**76 048**	**-251 360**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 035 868**	**1 287 228**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 111 916**	**1 035 868**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rJzoYTdAbx-B1Usta_RZe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vårdtornet 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, fondavsättningar, 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	0,81 %
Yttertak	1,25 %
Fasader	1,81 %
Balkonger	2,76 %
Fönster	1,34 %
Stamledningar VA	5,24 %
Stamledningar Värme	0,81 %
Styr & övervakning	5,24 %
Ventilation	5,24 %
El	26,18 %
Hissar	1,50 %
Markanläggningar	3,33 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

rJzoYTdAbx-B1Usta_RZe

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	959 896	936 705
Bredband	44 576	56 107
Pantsättningsavgift	11 127	1 146
Överlåtelseavgift	5 880	2 866
Administrativ avgift	0	49
Andrahandsuthyrning	7 350	9 082
Summa	**1 028 829**	**1 005 955**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	2 109	703
Övriga intäkter	1 680	1 680
Återbäring försäkringsbolag	110 090	107 565
Summa	**113 879**	**109 948**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	42 435	41 472
Sotning	0	17 876
Hissbesiktning	2 950	3 323
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	7 500	0
Gårdkostnader	3 615	769
Gemensamma utrymmen	137	18 400
Snöröjning/sandning	2 856	0
Serviceavtal	5 057	9 229
Förbrukningsmaterial	0	868
Summa	**64 550**	**91 937**

rJzoYTdAbx-B1Usta_RZe

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	695
Dörrar och lås/porttele	0	19 024
VVS	7 121	14 233
Ventilation	32 756	0
Elinstallationer	0	6 670
Tak	9 375	0
Vattenskada	0	122 593
Summa	**49 252**	**163 215**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
VVS	111 366	84 807
Hiss	0	365 625
Fönster	0	55 179
Summa	**111 366**	**505 611**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	45 506	46 643
Uppvärmning	208 090	237 126
Vatten	51 891	46 993
Sophämtning/renhållning	76 609	70 448
Summa	**382 096**	**401 210**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 364	0
Kabel-TV	12 076	0
Bredband	34 156	57 455
Fastighetsskatt	32 756	30 970
Summa	**129 352**	**88 425**

rJzoYTdAbx-B1Usta_RZe

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	0	1 650
Inkassokostnader	0	560
Revisionsarvoden extern revisor	44 750	20 750
Styrelseomkostnader	1 198	0
Fritids och trivselkostnader	99	494
Föreningskostnader	1 040	2 518
Förvaltningsarvode enl avtal	51 591	48 841
Överlåtelsekostnad	8 232	4 012
Pantsättningskostnad	14 112	4 300
Administration	2 877	12 256
Konsultkostnader	5 619	6 875
Bostadsrätterna Sverige	4 580	0
Summa	**134 098**	**102 256**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	-75 000
Arbetsgivaravgifter	0	-23 565
Summa	**0**	**-98 565**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	194 741	196 120
Summa	**194 741**	**196 120**

rJzoYTdAbx-B1Usta_RZe

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 080 601	7 080 601
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**7 080 601**	**7 080 601**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 545 619	-2 395 079
Årets avskrivning	-72 624	-150 540
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 618 243**	**-2 545 619**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**4 462 358**	**4 534 982**
I utgående restvärde ingår mark med	*1 737 500*	*1 737 500*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 000 000	17 800 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	40 000 000
Summa	**55 000 000**	**57 800 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	578 525	578 525
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**578 525**	**578 525**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-308 498	-289 238
Årets avskrivning	-19 260	-19 260
Utgående ackumulerad avskrivning	**-327 758**	**-308 498**
Utgående restvärde enligt plan	250 767	270 027

rJzoYTdAbx-B1Usta_RZe

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	318 841	318 841
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**318 841**	**318 841**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-255 896	-247 664
Årets avskrivning	-8 232	-8 232
Utgående ackumulerad avskrivning	**-264 128**	**-255 896**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**54 713**	**62 945**

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Premielån Brandkontoret	56 606	56 606
Summa	**58 606**	**58 606**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 354	22 556
Skattefordringar	49 447	51 233
Transaktionskonto	128 691	114 870
Borgo räntekonto	983 225	920 998
Summa	**1 184 717**	**1 109 657**

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 763	0
Förutbet försäkr premier	0	50 364
Upplupna intäkter	0	9 637
Summa	**7 763**	**60 001**

rJzoYTdAbx-B1Usta_RZe

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-12-01	2,73 %	2 440 000	2 450 000
Handelsbanken	2027-04-30	2,88 %	467 500	472 500
Handelsbanken	2027-03-30	3,19 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2026-12-30	3,12 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2027-03-30	3,19 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2026-01-30	3,89 %	400 000	400 000
Summa			**6 307 500**	**6 322 500**
Varav kortfristig del			3 345 000	2 982 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 232 500 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	145	6 670
Uppl kostn el	3 976	3 380
Uppl kostnad Värme	27 849	27 076
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	0
Uppl kostn räntor	24 677	28 218
Uppl kostn vatten	8 672	7 695
Uppl kostnad Sophämtning	11 270	9 270
Förutbet hyror/avgifter	85 392	81 841
Summa	**184 981**	**164 150**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 335 000	6 335 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att hålla avgiften oförändrad för verksamhetsår 2026.

rJzoYTdAbx-B1Usta_RZe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Stockholm

Ludwig Glenn Carl-Johan Wennerholm
Styrelseledamot

Gustav Westerlund
Styrelseledamot

Alice Andersson
Styrelseledamot

Siva Nalluri
Styrelseledamot

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

Jacob Widén
Internrevisor

Baker Tilly Stockholm KB
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

rJzoYTdAbx-B1Usta_RZe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.05.2026 16:27

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 06.05.2026 16:00

DOCUMENT ID:
B1Usta_RZe

ENVELOPE ID:
rJzoYTdAbx-B1Usta_RZe

DOCUMENT NAME:
Brf Vårdtornet 4, 716418-1542 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
77ba9beb24a6b58ffa959f70b80440a42bb627ccd09225
39f9ed8536f34eb15aa8d3d9530d5bcd7c867d2b31f470
70231050157f285f669b92976ff61f46c1f2

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. **SIVA NARAYAN NALLURI**	**Signed**	**06.05.2026 16:13**	**eID**	**Swedish BankID**
siva.n.nalluri@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 16:03	Low	IP: 172.226.50.26
2. **ALICE EVA MARIA ANDERSSON**	**Signed**	**07.05.2026 20:19**	**eID**	**Swedish BankID**
alice.em.andersson@gmail.com	Authenticated	07.05.2026 08:52	Low	IP: 88.131.3.210
3. **Ludwig Glenn Carl-Johan Wennerholm**	**Signed**	**07.05.2026 21:51**	**eID**	**Swedish BankID**
ludwe684@gmail.com	Authenticated	07.05.2026 21:51	Low	IP: 80.216.27.242
4. **GUSTAV WESTERLUND**	**Signed**	**08.05.2026 10:17**	**eID**	**Swedish BankID**
gustavxwesterlund@gmail.com	Authenticated	08.05.2026 10:15	Low	IP: 80.216.16.75
5. **Claes Mikael Jennel**	**Signed**	**08.05.2026 14:30**	**eID**	**Swedish BankID**
mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Authenticated	08.05.2026 14:29	Low	IP: 135.225.52.139
6. **JACOB WIDÉN**	**Signed**	**08.05.2026 16:27**	**eID**	**Swedish BankID**
jwiden@hotmail.com	Authenticated	08.05.2026 16:27	Low	IP: 80.216.69.30

* 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