

Årsredovisning 2025

Brf Vigen 4

769613-9620



Välkommen till årsredovisningen för Brf Viggen 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. 4
Flerårsöversikt	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. 16

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 2006-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-14 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
Stockholm Viggen 4	2006	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam genom Söderberg & Partners

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 450 kvm och 1 lokal om 134 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 584 kvm.

Styrelsens sammansättning

Camilla Frenzel	Ordförande
Albert Lannerstad	Styrelseledamot
Carl Henrik Conradson	Styrelseledamot t o m 2025-05-20
Johan Magnus Schenström	Styrelseledamot
Ola Hernström	Styrelseledamot

Valberedning

Ingalill Åsberg
Jari Tapanainen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Frenzel, Ingrid Camilla och Lannerstad, Erik Olof Albert.

Revisorer

Camilla Lindstaf Revisor
Carina Toresson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2005-2006** ● Grundförstärkning och totalrenovering av hela huset såväl utvändigt som invändigt.
- 2011** ● Omfattande upprustning och nyanläggning av innergården/trädgården, nyplantering etc.
- 2016-2019** ● Taket: Komplettering av gångbrygga & fallstegar, reparation av takplåtar & stosar, byte av kupplattor & kuptak, uppsättning av snörasskydd & snökrattor, m m.
- 2017** ● Nybygge av en mindre takterrass i vardera vindslägenheten.
- 2020** ● Invändig bättringsmålning av entreer och trapphus, samt utvändig målning av gatuportar.
- 2024** ● Utvändig målning av fönster lägenheter och lokal
- 2025** ● Nya sopkärl för restavfall
Renovering och målning av vindslägenheternas fönster

Planerade underhåll

- 2026** ● Balkongöversyn
Undercentral

Avtal med leverantörer

Bredband/IP-telefoni	Telenor Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandelsavtal	Karlstad Energi AB
Elnät	Ellevio AB
Entrémattor i trappuppgångar	Hr Björkmans entrémattor AB
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Fibeleverantör till fastigheten	AB Stokab
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Kabel-tv	Tele2
Nycklar och lås	Låsman AB
Serviceavtal hissar	S.t Eriks Hiss AB
Snöskottning/plåtarbeten tak	Jonaessons Bleck och Plåt AB
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall AB

Städning av allmänna utrymmen Jägerholm Margarita Extra Städ AB
Vatten och avlopp Stockholm Vatten och Avfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 262 163	1 166 614	1 107 172	1 045 863
Resultat efter fin. poster	37 881	-53 323	197 276	229 589
Soliditet (%)	69	69	69	69
Yttre fond	2 107 679	2 140 981	1 893 244	1 893 244
Taxeringsvärde	83 686 000	82 579 000	82 579 000	82 579 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	731	667	637	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,0	82,9	83,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 352	6 490	6 559	6 662
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 814	5 941	6 004	6 098
Sparande / kvm totalyta, kr	167	206	187	207
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	18	23	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	152	157	178	113
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	27	25	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	203	203	225	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	1,32	1,35	0,93
Räntekänslighet (%)	8,69	9,73	10,29	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	19 565 825	-	-	19 565 825
Fond, yttre underhåll	2 140 981	-	-33 302	2 107 679
Balanserat resultat	38 957	-53 323	33 302	18 936
Årets resultat	-53 323	53 323	37 881	37 881
Eget kapital	21 692 440	0	37 881	21 730 321

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	18 936
Årets resultat	37 881
Totalt	56 817

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	251 058
Att från yttre fond i anspråk ta	-127 969
Balanseras i ny räkning	-66 272
	56 817

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	1 262 163	1 166 614
Övriga rörelseintäkter	3	-1	-1
Summa rörelseintäkter		1 262 163	1 166 613
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-863 214	-971 400
Övriga externa kostnader	9	-78 517	-64 629
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-98 976	-98 976
Summa rörelsekostnader		-1 040 707	-1 135 005
RÖRELSERESULTAT		221 455	31 608
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 593	40 937
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-207 167	-125 869
Summa finansiella poster		-183 574	-84 932
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		37 881	-53 323
ÅRETS RESULTAT		37 881	-53 323

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	30 026 282	30 125 258
Markanläggningar	12	0	0
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 026 282	30 125 258
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 026 282	30 125 258
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 586	12 591
Övriga fordringar	14	254 765	210 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	44 583	45 474
Summa kortfristiga fordringar		315 934	268 279
Kassa och bank			
Kassa och bank		940 971	1 025 459
Summa kassa och bank		940 971	1 025 459
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 256 906	1 293 739
SUMMA TILLGÅNGAR		31 283 187	31 418 996

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 565 825	19 565 825
Fond för yttre underhåll		2 107 679	2 140 981
Summa bundet eget kapital		21 673 504	21 706 806
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		18 936	38 957
Årets resultat		37 881	-53 323
Summa fritt eget kapital		56 817	-14 366
SUMMA EGET KAPITAL		21 730 321	21 692 440
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 500 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		4 500 000	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 710 000	5 410 000
Leverantörsskulder		24 381	36 903
Skatteskulder		93 022	89 522
Övriga kortfristiga skulder		263	-1 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	225 200	191 301
Summa kortfristiga skulder		5 052 866	5 726 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 283 187	31 418 996

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	221 455	31 608
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	98 976	98 976
	320 431	130 584
Erhållen ränta	15 745	33 269
Erlagd ränta	-169 529	-126 361
Erhållen utdelning	7 848	7 668
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	174 495	45 161
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 441	73 230
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 328	7 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten	111 726	126 360
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-88 274	26 360
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 235 226	1 208 866
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 146 952	1 235 226

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Viggen 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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:

Byggnad 0,80 %

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	1 024 284	931 128
Hysesintäkter, lokaler	191 728	188 756
Kabel-TV/Bredband	35 640	35 640
Övriga intäkter	10 511	11 090
Summa	1 262 163	1 166 614

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	-1	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	45 588	45 589
Besiktning och service	29 492	25 081
Städning	72 391	52 435
Trädgårdsarbete	1 984	200
Övrigt	0	16 288
Snöskottning	5 448	5 288
Summa	154 903	144 881

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	6 038	0
Soprum/miljöanläggning	7 613	0
Dörrar och lås/porttele	0	6 599
Övriga gemensamma utrymmen	3 728	3 500
VA	39 860	0
Värme	2 488	0
El	0	7 575
Hissar	10 177	5 468
Tak	34 288	23 158
Fönster	0	6 250
Summa	104 192	52 550

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	0	33 538
Fönster	127 969	247 501
Summa	127 969	281 039

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	33 436	28 683
Uppvärmning	240 201	248 949
Vatten	48 074	43 133
Sophämtning	26 559	49 488
Summa	348 270	370 253

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	40 260	37 883
Bredband/Kabeltv	39 728	39 664
Fastighetsskatt	47 892	45 130
Summa	127 880	122 677

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	980	1 098
Övriga förvaltningskostnader	18 911	8 781
Revisionsarvoden	17 250	17 250
Ekonomisk förvaltning	41 376	37 500
Summa	78 517	64 629

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	205 664	124 960
Övriga räntekostnader	1 503	909
Summa	207 167	125 869

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 565 062	31 565 062
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 565 062	31 565 062
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 439 804	-1 340 828
Årets avskrivning	-98 976	-98 976
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 538 780	-1 439 804
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 026 282	30 125 258
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 193 650</i>	<i>19 193 650</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 327 000	37 220 000
Taxeringsvärde mark	41 359 000	45 359 000
Summa	83 686 000	82 579 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	209 893	209 893
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	209 893	209 893
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-209 893	-209 893
Utgående ackumulerad avskrivning	-209 893	-209 893
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 600	21 600
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 600	21 600
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 600	-21 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 600	-21 600
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	48 785	448
Nabo Klientmedelskonto	205 980	209 488
Borgo	1	278
Summa	254 765	210 214

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 989	21 423
Försäkringspremier	13 632	12 988
Bredband	8 910	0
Förvaltning	12 052	11 063
Summa	44 583	45 474

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-07-30	0,86 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2028-03-30	3,29 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,64 %	710 000	1 410 000
Stadshypotek	2028-03-30	3,29 %	500 000	
Summa			9 210 000	9 410 000
Varav kortfristig del			4 710 000	5 410 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 719	8 248
El	2 690	2 792
Uppvärmning	33 116	32 548
Utgiftsräntor	40 505	2 867
Vatten	8 030	7 671
Förutbetalda avgifter/hyror	137 140	137 175
Summa	225 200	191 301

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har påbörjat upphandling av ny undercentral. I samband med den lagstadgade övergången till ramverket K3 kommer föreningen att göra en större uppdatering av underhållsplanen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-24.

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

Stockholm

Albert Lannerstad
Styrelseledamot

Camilla Frenzel
Ordförande

Johan Magnus Schenström
Styrelseledamot

Ola Hernström
Styrelseledamot

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

Camilla Lindstaf
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 14:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.04.2026 07:58

DOCUMENT ID:

BJFirtoiWx

ENVELOPE ID:

B1xdsrtjobe-BJFirtoiWx

DOCUMENT NAME:

Brf Viggen 4, 769613-9620 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

18 pages

SHA-512:

34477dcf9c65e360c625781d6140177848fb90f45dbffdf
94d23366f6e3f7403174ed276f0e50ca1c3de8cefdde56e
2f24bd632917294860f6222f2f35dcea0e

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. Johan Magnus Schenströ m mschenst@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 08:31 02.04.2026 08:26	eID Low	Swedish BankID IP: 193.46.242.138
2. Erik Olof Albert Lannersta d albert@lannerstad.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 09:14 02.04.2026 08:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.241.197
3. OLA HERNSTRÖM ola.hernstrom@gmail.co m	 Signed Authenticated	02.04.2026 13:19 02.04.2026 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.136.222
4. Camilla Frenzel camilla.frenzel1@gmail.c om	 Signed Authenticated	02.04.2026 14:34 02.04.2026 14:29	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.136.75
5. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF camilla@toressonrevisio n.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 14:53 02.04.2026 14:53	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.77.26

* 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 Bostadsrättsföreningen
Viggen 4, org.nr 769613-9620.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Viggen 4 för räkenskapsåret 2025.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Viggen 4 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Camilla Lindstaf



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 14:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.04.2026 07:58

DOCUMENT ID:

HyForFjoWg

ENVELOPE ID:

B1diHtsoZe-HyForFjoWg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Viggen 4 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

02ecfdbcf7c593e5f57642842df434329b861387a00003a
cc06ab12e4f599d85531db3496ab494996ba95f6f8593b
52e8d427826c83e51269f84fe9b01d93ed0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF	Signed	02.04.2026 14:54	eID	Swedish BankID
camilla@toressonrevisio n.se	Authenticated	02.04.2026 14:53	Low	IP: 2.67.77.26

* 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