

Brf Kartboken 4
Org nr 769622-1808

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Fredrik Elgh	Ordförande	2027
Alice Kukacka	Ledamot	2027
Nils Robin Norlander	Ledamot	2026
Alice Ökvist	Ledamot	2027
Carina Berg	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-30.

Föreningens styrelse har sitt säte i Bromma , Stockholms kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Elsa Stattin och revisorsuppleant valdes Elin Nordlander.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Anette Höglund.

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan upprättad av styrelsen som sträcker sig till år 2050.

Föreningen förvärvade 2010-11-30 fastigheten Kartboken 4, Stockholms kommun med adress Murarvägen 7 och 9. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med 3 till 4 våningsplan samt källarplan. I byggnaden finns två trapphus och totalt 12 lägenheter, alla upplåtna med bostadsrätt. I nr 7 finns 6 lägenheter samt källarplan med tvättstuga och teknikutrymmen samt garage som nås från baksidan. I nr 9 finns 6 lägenheter varav en med egen ingång (9b) , och källarplan med förrådsutrymmen. Garage (2 platser) samt två parkeringsplatser hyrs ut.

Nybyggnadsår 1939, värdeår 1939.

Total boyta 818 m², lokalyta 44 m².

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret, Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med den 1/1 2025 höjdes månadsavgifterna med 15 % i enlighet med tidigare styrelsebeslut. Höjningen omfattar både lägenheter och parkerings/garage.

Under räkenskapsåret har föreningen bytt sensorarmatur.

Styrelsen har under året beslutat om att byta ekonomisk förvaltare. Fr o m den 1/1 2026 kommer Nabo AB att sköta föreningens ekonomiska förvaltning. Genom bytet får föreningen tillgång till digitala tjänster som kommer att underlätta för både

medlemmar och styrelsen.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	661 861	574 426	587 744	511 166
Resultat efter finansiella poster	kr	-221 185	-309 082	-479 400	-208 191
Soliditet	%	96	96	96	97
Likviditet	%	644	570	658	994
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	715	622	622	541
Skuldsättning per kvm	kr	752	752	752	752
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	792	792	792	792
Energikostnad per kvm	kr	300	274	252	226
Räntekänslighet (grundavgift)	%	1,1	1,3	1,3	1,5
Sparande per kvm	kr	61	23	23	49
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	88,37	88,54		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel, värme, vatten ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Årets förlust beror främst på avskrivningar vilket inte är likviditetspåverkande samt driftkostnader som i år är något högre än föregående år. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan.

Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2033.

Föreningens skuldsättning är på en låg nivå.

Tomträttsavgälden påverkar föreningens kostnader. Se detaljer i förvaltningsberättelsen.

Avgifterna har inför kommande verksamhetsår lämnats oförändrade. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	17 943 581	5 432 059	195 263	-2 456 337	-309 082
Reservering till yttre fond			150 000	-150 000	
Anspråkstagande av yttre fond			-79 284	79 284	
Balansering av föregående års resultat				-309 082	309 082
Årets resultat					<u>-221 185</u>
Belopp vid årets utgång	17 943 581	5 432 059	265 979	-2 836 135	-221 185

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 836 135
Årets resultat	-221 185
	<u>-3 057 320</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	80 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-23 975
I ny räkning balanseras	-3 113 345
	<u>-3 057 320</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-221 185
Dispositioner	-56 025
	<u>-277 210</u>
Årets resultat efter dispositioner	

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	322 004
---	---------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	661 861	574 427
Summa rörelseintäkter		661 861	574 427
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-550 839	-486 142
Periodiskt underhåll	5	-23 975	-79 284
Övriga externa kostnader	6	-55 361	-63 006
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-250 043	-250 048
Summa rörelsekostnader		-880 218	-878 480
Rörelseresultat		-218 357	-304 053
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	22 509	30 540
Räntekostnader		-25 337	-35 569
Summa finansiella poster		-2 828	-5 029
Resultat efter finansiella poster		-221 185	-309 082
Årets resultat		-221 185	-309 082
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-221 185	-309 082
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		23 975	79 284
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-80 000	-150 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-277 210	-379 798

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	20 480 950	20 730 994
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		20 480 950	20 730 994
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 200	1 200
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 200	1 200
Summa anläggningstillgångar		20 482 150	20 732 194
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		55 061	0
Övriga fordringar	9	40	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 122	49 268
Klientmedel i SHB		782 091	825 720
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		888 314	875 021
Summa omsättningstillgångar		888 314	875 021
Summa tillgångar		21 370 464	21 607 215

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		23 375 640	23 375 640
Fond för yttre underhåll		265 979	195 263
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>23 641 619</u>	<u>23 570 903</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 836 136	-2 456 337
Årets resultat		-221 185	-309 082
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 057 321</u>	<u>-2 765 419</u>
Summa eget kapital		20 584 298	20 805 484
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	648 130	648 130
Leverantörsskulder		29 844	56 867
Skatteskulder		1 423	3 012
Övriga skulder	11	1 470	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		105 299	93 722
Summa kortfristiga skulder		<u>786 166</u>	<u>801 731</u>
Summa eget kapital och skulder		21 370 464	21 607 215

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-218 357	-304 054
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	250 043	250 048

Erhållen ränta	4 509	13 740
Erhållna utdelningar	18 000	16 800
Erlagd ränta	-25 337	-35 569

	28 858	-59 035
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-56 922	3 916
Ökning/minskning leverantörsskulder	-27 023	20 435
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	11 458	-6 688

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-43 629	-41 372
---	----------------	----------------

Årets kassaflöde	-43 629	-41 372
Likvida medel vid årets början	825 720	867 092

Likvida medel vid årets slut	<u>782 091</u>	<u>825 720</u>
-------------------------------------	-----------------------	-----------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2110)
Stambyte	100 år	(t.o.m. år 2110)
Fönster	100 år	(t.o.m. år 2110)
Säkerhetsdörrar	30 år	(t.o.m. år 2040)
Vind	40 år	(t.o.m. år 2050)
Köksrenovering	15 år	(t.o.m. år 2025)
Balkonger	99 år	(t.o.m. år 2110)
Tvättstugan	99 år	(t.o.m. år 2110)
Takrenovering	99 år	(t.o.m. år 2110)
Elinstallation	20 år	(t.o.m. år 2032)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fr o m den 1/1 2026 kommer Nabo AB att sköta föreningens ekonomiska förvaltning.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	584 892	508 620
Hyror parkering	39 984	34 293
Övriga hyrestillägg/bredband/fiber	35 856	35 856
Övriga intäkter	1 129	4 075
Återförda reserveringar	0	-8 900
Brutto	661 861	573 944
Övriga vakanser hyresförluster	0	483
Summa nettoomsättning	<u>661 861</u>	<u>574 427</u>

Årsavgiften för bredband och p-lats debiteras per lägenhet.
 Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar
 föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.
 Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och
 periodiseras linjärt i resultaträkningen.
 Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	33 079	22 819
Reparationer, löpande underhåll	34 801	0
Elavgifter	25 678	18 606
Uppvärmning	189 071	191 467
Vatten och avlopp	43 729	26 339
Renhållning	24 839	29 065
Försäkringar	16 525	15 161
Tomträttsavgäld	109 500	109 500
Kabel-TV / Internet	38 948	45 057
Övriga fastighetskostnader	11 851	6 418
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 818	21 710
Summa driftskostnader	<u>550 839</u>	<u>486 142</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Byte sensorarmatur	23 975	0
Rörinspektion	0	54 638
Branskydd	0	24 646
Summa periodiskt underhåll	<u>23 975</u>	<u>79 284</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	9 612
Kommunikation	4 875	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	46 745	45 210
Övriga förvaltningskostnader	3 241	7 684
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>55 361</u>	<u>63 006</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 420	13 738
Övriga ränteintäkter	89	2
Utdelning MBF	18 000	16 800
Summa finansiella intäkter	<u>22 509</u>	<u>30 540</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 817 647	23 817 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 817 647	23 817 647
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 086 653	-2 836 605
Årets avskrivningar	-250 043	-250 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 336 696	-3 086 653
Utgående planenligt värde	<u>20 480 951</u>	<u>20 730 994</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>20 480 951</u>	<u>20 730 994</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 200 000	9 309 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	10 906 000
	<u>20 000 000</u>	<u>20 215 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	20 000 000	20 000 000
Lokaler	213 000	215 000
	<u>20 213 000</u>	<u>20 215 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	40	33
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>40</u>	<u>33</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			Räntan är
<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	
SWHY	3,704	Rörlig 3 mån	648 130
Summa skulder till kreditinstitut			648 130
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-648 130
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			648 130

Not 11 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skulder till MBF	1 470	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 470</u>	<u>0</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-30.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Fredrik Elgh
Ordförande

Alice Kukacka

Nils Robin Norlander

Alice Ökvist

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

Elsa Stattin
Revisor