

Årsredovisning 2025

Brf Statyetten 4

769605-3474



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Statyetten 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

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 2000-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Statyetten 4	2000	Stockholms kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 45 bostadsrätter om totalt 2 128 kvm och 4 lokaler om 385 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 513 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rachid Zeitoun Rached	Ordförande
Charlotta Jarkman	Styrelseledamot
Pernilla Andersson	Styrelseledamot
Magnus Nerman	Suppleant

Valberedning

Claudia Zeitoun
Filip Schuster

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och av minst två av ledamöterna i styrelsen

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor Borev Revision AB
Josefine Olsson Revisorsuppleant Av Borev Revision AB utsedd revisorssuppleant

Borev revision AB utser revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1996** ● Stambyte samt större renovering och byte av el-stigarna.
- 2007** ● Genomförd OVK
- 2010** ● Ombildning av lokalen i 31 till bostadsrätt (lgh 146)
- 2011** ● Samtliga lås och nycklar har bytts ut
Ombildning av hyresrätt i 35an (lgh 140)
- 2012** ● Installation av fiber i huset från STOKAB.
Målning av väggar och tak i trapphus, källaren och tvättstugan.
- 2013** ● Uppdatering av soprummet invändigt och nya sopkärl.
Uppdatering av belysning i trapphusen och tvättstugan till energisnål belysning med rörelsesensorer.
Totalrenovering av fasaden inklusive byta av fönsterbleck, målning av fönsterkarm, nya stuprör, byte och målning av vindskivor, byte av ventilations sockel, justering runt entréer.
- 2014** ● Tvättstugan uppdaterades med ny torktumlare då den gamla gick sönder.
Godkänd OVK
- 2015** ● Tvättstugan uppdaterades med två nya tvättmaskiner och ett nytt torkskåp.
- 2017** ● Lägenhet 127 delades i två och fick nummer 147 och 148. Nummer 127 upphörde att existera.
- 2018** ● Vinden på hela huset har isolerats om.
- 2019** ● Flytt av parkering (då delar av en plats var på grannföreningens mark) samt utvidgning från 8 till 9 parkeringsplatser och förberedelse för elstolpar. Utökad belysning.
Installerade det nya passeringssystem med digitala blipp-nycklar i fastigheten samt digitalt bokningssystem för tvättstugan.
- 2020** ● Samtliga fönster och fönsterkarmar har bytts.

- 2021** ● Renovering av golv i lokalen i 35an efter vattenskada. Detta resulterade totalrenovering av stammarna i bottenplattan 2022.
Spolning av stammarna genomfördes i oktober.
- 2022** ● Byte av stammar i husets bottenplatta efter att vattenskadan i lokalen i 35an visade på kraftigt söndervittrade rör.
Godkänd ÖVK.
Installation av nio laddstolpar för elbilsladdning samt utökade med belysningen vid parkeringen med två stolpar.
- 2023** ● Gårdsmiljön på baksidan av huset har rustats upp i samband med dräneringen.
Gjordes komplett dränering runt hela huset.
Byta av undervärmecentral för värme och varmvatten.
- 2024** ● Återställning av uteplatsen på baksidan samt disponerade om ytan en del. Nya växter har planterats av trädgårdsgruppen
Garantiåtagande från dränerings arbetet, mindre skador på fasaden. Marken på framsidan har satt sig och asfalten har spruckit, detta har åtgärdats.
Nytt klinker installerades utanför samtliga entréer.
- 2025** ● Spolning av stammarna
Beskränning och fällning av träd som har utsatts för almsjukan samt plantera ett nytt körsbärsträd (garantiärende från dräneringen).

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av en tvättmaskin (om behov finns)
Rengöring av ventilationskanaler
- 2027** ● Renovering av entrédörrar (Slipas & Lackas)
- 2028** ● Avfärgning av fasad (om behov finns)
Obligatorisk ventilationskontroll
Renovering ytskikt badrum (hyresrätter)

Avtal med leverantörer

Branschorganisation	Bostadsrätterna
Bredband	Ownit Broadband AB
Ekonomisk, fastighets och teknisk förvaltning	Nabo Group AB
Elbilsaddtjänster	InCharge/Vattenfall AB
Elnäts leverantör (rörlig)	Vattenfall AB
Försäkring (Egendomsförsäkring, Ansvarsförsäkring, Personförsäkring)	If Skadeförsäkring AB
Kabel TV	Telenor Sverige AB
Sophämtning inkl glas, metall, papper osv	Svenska Servicestyrkan AB och Stockholm Vatten AB
Trappstädning och service entrémattor	Söder om Söder Kontor och Fastighetsservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av Nabo Group AB. Även när det kommer till fastighetsskötsel, systematiskt brandskyddsarbete, drift och optimering samt tvättstugeservice har föreningen tagit hjälp av Nabo Group AB.

Föreningens medlemmar har tagit hand om mindre åtgärder utomhus så som gräsklippning och snöskottning.

Bostadsrättsföreningen består av och erbjuder

- 47 bostadslägenheter varav två är hyreslägenheter där föreningen är hyresvärd
- Fyra kommersiella lokaler som hyrs ut och två som disponeras av föreningen
- Nio parkeringsplatser; åtta avsedda för medlemmar och en för kommersiell hyresgäst, samtliga med laddstolpar där abonnemang krävs.
- Två parkeringsplatser för motorcyklar
- Cykel/barnvagnsrum med plats för ca 50 cyklar och tre barnvagnar
- Soprum med möjlighet till källsortering
- Föreningslokal och grillplats på baksidan av huset.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har fortsatt aktivt jobbat med föreningens ekonomi och varit väldigt kostnadsmedvetna i alla beslut som har tagits. Under året har Naturvårdsverket betalat ut bidrag för fastighetsnära insamling av förpackningar vilket minskat kostnaderna till Stockholm Vatten och Avfall med 11 025kr.

Taxeringsvärdet per den 31 december 2025 uppgår till totalt 72 946 000 (72 591 000) kronor varav byggnadsvärdet utgör 35 437 000 (31 055 000) kronor och markvärdet 37 509 000 (41 536 000) kronor. Föregående år inom parentes.

Föreningen har per 2025-01-01 övergått till K3 redovisningsregelverket som enligt 1 januari 2026 är obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar. Arbetet med komponentindelningen skedde under hösten 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-10-01 upp med 3,5%.

Förändringar i avtal

Årsta Elektriska och Bygg AB sade den 28 november 2024 upp gällande avtalet för lokalen på Bildhuggarvägen 35. Under 2025 har vi omförhandlat avtalet med Årsta Elektriska och har tyvärr varit tvungna att sänka deras avgift på grund av rådande hyresmarknad. De har signerat för ytterligare 3 år.

Inga övriga signifikanta avtalsförändringar har hänt under 2025.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen utfört stamspolning i samtliga trappuppgångar.

Man har infört glasåtervinning i soprummet under året. För att följa de nya reglerna gällande detta, som införs 1 januari 2027.

I maj och oktober genomfördes det gemensamma städdagarna för föreningens medlemmar.

Styrelsen har fått in 7 st. renoveringsansökningar från medlemmarna och samtliga har blivit godkända. Vid samtliga större renoveringar (de som påverkar kök och badrum) har en oberoende besiktningsman anlåtats för att säkerställa att alla lagar och regler följts, så att vi behåller vår fastighet i gott skick.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 819 800	2 729 374	2 337 293	1 753 500
Resultat efter fin. poster	-274 907	-495 870	-956 259	-4 858 958
Soliditet (%)	49	49	50	51
Taxeringsvärde	72 946 000	72 591 000	72 591 000	72 591 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	983	928	737	626
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,9	70,5	65,0	74,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 487	10 562	10 634	10 197
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 655	8 717	8 777	8 416
Sparande / kvm totalyta, kr	199	81	3	-217
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	38	35	51
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	209	186	170	168
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	49	33	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	299	273	238	248
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	4,25	4,83	-
Räntekänslighet (%)	10,67	11,38	14,00	16,00

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.

Uppllysning vid förlust

Resultat och ekonomisk ställning Brf Statyetten 4 2025

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat om -275 tkr. Resultatet belastas i huvudsak av planenliga avskrivningar om -729 tkr samt räntekostnader om -774 tkr. 2025 års resultat redovisar en lägre förlust än budgeterad. Avskrivningarna utgör en redovisningsmässig kostnad och påverkar inte föreningens likviditet. Det negativa resultatet innebär dock att det egna kapitalet minskar med motsvarande belopp. Räntekostnaderna har under året påverkats av det allmänna ränteläget. Styrelsen följer utvecklingen och prövar löpande förutsättningarna för föreningens finansiering.

Föreningen kommer finansiera framtida ekonomiska åtaganden genom en kombination av löpande intäkter, planerat sparande och vid behov upptagande av lån. Vid större projekt eller oförutsedda kostnader kan föreningen även behöva ta upp nya lån för att

finansiera detta. Finansieringen kan i sådana fall komma att kombineras med justeringar av avgifter eller särskilda uttaxeringar för att säkerställa att lånekostnader och amorteringar kan hanteras på ett hållbart sätt då nya lån medför ytterligare räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	22 671 428	-	-	22 671 428
Upplåtelseavgifter	6 989 626	-	-	6 989 626
Fond, yttre underhåll	1 921 059	-	217 773	2 138 832
Balanserat resultat	-9 648 560	-495 870	-217 773	-10 362 203
Årets resultat	-495 870	495 870	-274 907	-274 907
Eget kapital	21 437 683	0	-274 907	21 162 776

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-10 362 203
Årets resultat	-274 907
Totalt	-10 637 110
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	218 838
Att från yttre fond i anspråk ta	-46 132
Balanseras i ny räkning	-10 809 816
	-10 637 110

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	2 819 800	2 729 374
Övriga rörelseintäkter	3	14 993	227
Summa rörelseintäkter		2 834 793	2 729 600
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 399 863	-1 259 601
Övriga externa kostnader	9	-124 144	-138 120
Personalkostnader	10	-84 109	-62 686
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-728 808	-698 517
Summa rörelsekostnader		-2 336 924	-2 158 923
RÖRELSERESULTAT		497 869	570 677
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		909	6 875
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-773 685	-1 073 422
Summa finansiella poster		-772 776	-1 066 547
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-274 907	-495 870
ÅRETS RESULTAT		-274 907	-495 870

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	42 089 665	42 772 105
Markanläggningar	13	386 323	414 943
Maskiner och inventarier	14	115 225	132 973
Summa materiella anläggningstillgångar		42 591 213	43 320 021
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 591 213	43 320 021
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 717	73 088
Övriga fordringar	15	34 088	41 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	114 491	105 535
Summa kortfristiga fordringar		171 296	220 056
Kassa och bank			
Kassa och bank		836 332	498 374
Summa kassa och bank		836 332	498 374
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 007 628	718 430
SUMMA TILLGÅNGAR		43 598 841	44 038 451

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 661 054	29 661 054
Fond för yttre underhåll		2 138 832	1 921 059
Summa bundet eget kapital		31 799 886	31 582 113
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 362 203	-9 648 560
Årets resultat		-274 907	-495 870
Summa ansamlad förlust		-10 637 110	-10 144 430
SUMMA EGET KAPITAL		21 162 776	21 437 683
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 499 250	14 000 000
Övriga långfristiga skulder		17 500	17 500
Summa långfristiga skulder		7 516 750	14 017 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 250 000	7 905 500
Leverantörsskulder		82 417	62 822
Övriga kortfristiga skulder		85 162	100 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	501 737	514 808
Summa kortfristiga skulder		14 919 316	8 583 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 598 841	44 038 451

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	497 869	570 677
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	728 808	698 517
	1 226 677	1 269 194
Erhållen ränta	909	972
Erlagd ränta	-801 821	-1 104 153
Erhållen utdelning	0	5 903
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	425 765	171 916
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	48 760	20 722
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 683	393 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten	494 208	586 402
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-105 614
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-105 614
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-156 250	-150 000
Depositioner	0	17 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-156 250	-132 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	337 958	348 288
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	498 374	150 086
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	836 332	498 374

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Statyetten 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.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,15 %
Yttertak	9,06 %
Fasader	3,02 %
Balkonger	9,06 %
Fönster	1,62 %
Stamledningar VA	4,31 %
Stamledningar Värme	1,15 %
Styr & övervakning	3,94 %
Ventilation	4,77 %
El	4,31 %
Markanläggningar	5,00 %
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 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	1 904 319	1 801 986
Hysesintäkter, bostäder	98 268	92 988
Hysesintäkter, lokaler	540 658	556 381
Hysesintäkter, p-platser	78 900	78 900
Kabel-TV/Bredband	139 551	129 156
Övriga intäkter	58 104	69 963
Summa	2 819 800	2 729 374

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-6	-72
Erhållna bidrag	14 700	0
Övriga rörelseintäkter	299	299
Summa	14 993	227

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	60 374	58 267
Städning	47 958	47 119
Besiktning och service	39 974	19 406
Trädgårdsarbete	25 681	1 047
Snöskottning	0	5 019
Summa	173 987	130 858

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	1 866
Bostäder	0	900
Tvättstuga	22 017	5 062
Soprum/miljöanläggning	1 355	12 977
Dörrar och lås/porttele	994	10 783
VA	8 888	2 369
El	21 465	22 805
Tak	0	11 340
Garage och p-platser	0	5 850
Summa	54 719	73 951

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	46 132	0
Summa	46 132	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	101 820	94 748
Uppvärmning	525 579	467 079
Vatten	123 031	123 689
Sophämtning	66 021	74 591
Summa	816 451	760 108

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	68 947	73 182
Kabel-TV	74 704	66 440
Bredband	56 159	54 172
Fastighetsskatt	108 764	100 890
Summa	308 574	294 684

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 332	6 382
Övriga förvaltningskostnader	23 775	23 686
Revisionsarvoden	43 057	52 961
Ekonomisk förvaltning	55 981	55 091
Summa	124 144	138 120

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	64 000	47 700
Sociala avgifter	20 109	14 986
Summa	84 109	62 686

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader	119 158	138 564
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	654 527	934 858
Summa	773 685	1 073 422

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 258 764	46 153 150
Årets inköp	0	105 614
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 258 764	46 258 764
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 486 659	-2 860 533
Årets avskrivning	-682 440	-626 126
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 169 099	-3 486 659
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 089 665	42 772 105
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 220 000</i>	<i>9 220 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 437 000	31 055 000
Taxeringsvärde mark	37 509 000	41 536 000
Summa	72 946 000	72 591 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	572 488	572 488
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	572 488	572 488
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-157 545	-128 925
Årets avskrivning	-28 620	-28 620
Utgående ackumulerad avskrivning	-186 165	-157 545
Utgående restvärde enligt plan	386 323	414 943

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	705 131	705 131
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	705 131	705 131
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-572 158	-528 387
Årets avskrivning	-17 748	-43 771
Utgående ackumulerad avskrivning	-589 906	-572 158
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	115 225	132 973

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 636	14 107
Skattefordringar	19 452	27 326
Summa	34 088	41 433

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 494	10 532
Fastighetskötsel	15 455	14 832
Försäkringspremier	43 138	38 137
Kabel-TV	18 868	18 657
Bredband	9 433	9 306
Förvaltning	16 103	14 071
Summa	114 491	105 535

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-05-05	2,67 %	3 000 000	3 000 000
Nordea Hypotek	2025-05-05	3,81 %		574 250
Nordea Hypotek	2025-08-29	3,26 %		7 331 250
Nordea Hypotek	2026-05-05	2,67 %	11 000 000	11 000 000
Nordea Hypotek	2027-08-18	2,58 %	7 749 250	
Summa			21 749 250	21 905 500
Varav kortfristig del			14 250 000	7 905 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 499 250 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 170	7 471
El	8 497	8 405
Uppvärmning	71 223	65 044
Utgiftsräntor	75 757	103 893
Vatten	20 554	18 238
Löner	59 200	52 500
Sociala avgifter	18 601	16 495
Förutbetalda avgifter/hyror	242 735	242 762
Summa	501 737	514 808

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 300 000	26 300 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I början av 2026 kommer vi att successivt att börja flytta leverantören för laddstationerna för våra parkeringsplatser från Vattenfall till den nya operatören Voltiva. Anledningen är att Vattenfall framöver kommer att fokusera på publik laddinfrastruktur och flyttar all annan infrastruktur till Voltiva. Inget som föreningen initierat.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-12.

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

Stockholm

Charlotta Jarkman
Styrelseledamot

Pernilla Andersson
Styrelseledamot

Rachid Zeitoun Rached
Ordförande

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

Av Borev Revision AB utsedd revisorssuppleant
Josefine Olsson
Revisorssuppleant



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.03.2026 14:15

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.03.2026 16:05

DOCUMENT ID:

r16rLLxc-g

ENVELOPE ID:

rkgnB8LlcWe-r16rLLxc-g

DOCUMENT NAME:

Brf Statyetten 4, 769605-3474 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

8c047aca5c263e9d60c53007734e8d22f36a627ce203716e542c30e203da2555da1331008882eb11f988c0bf70a6c81990dfeaa08e25ebbb880e8132c07b77bf

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. RACHID ZEITOUN RACHE D rachid.zeitoun@outlook.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 16:11 12.03.2026 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 130.244.126.101
2. PERNILLA ANDERSSON pernilla_ason@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 16:21 12.03.2026 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.81.85
3. Charlotta Jarkman charlotta.jarkman@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 18:25 12.03.2026 18:21	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.81.86
4. Maria Josefine Olsson josefine.olsson@borev.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 14:15 13.03.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.71.124

* 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 Statyetten 4, org.nr 769605-3474

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Statyetten 4 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 17 april 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Statyetten 4 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

- 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.

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 grundar 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Josefine Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.03.2026 14:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.03.2026 16:05

DOCUMENT ID:

BkNhBIIg9Zg

ENVELOPE ID:

BknS8Leqbl-BkNhBIIg9Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Statyetten 4 revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

9b69231f1949c5be61e751f4daab203e0c9ea03f09f67ab
4c64941a64aa5e1b470573afc25c792221d76d6abdb16f
9dda8ae8ba59faa23c23c724caa55d1c960

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Josefine Olsson	Signed	13.03.2026 14:16	eID	Swedish BankID
josefine.olsson@borev.se	Authenticated	13.03.2026 14:15	Low	IP: 78.70.71.124

* 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