



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergslagen 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. 5
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. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1933-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-17 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
Bergslagen 4	1938	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 1 694 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 694 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils Richard Orrebrant	Ordförande
Hedda Marklund	Styrelseledamot
Låtta Anne-Marie Birgitta Brodén	Styrelseledamot
Louise Enwall	Styrelseledamot
Jonas Nilsson	Kassör

Valberedning

Shirin Laji, Eric Lindholm, Mikaela Sjögren (omval)

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1992-1993 ● Takomläggning
- 1996-1997 ● Stambyte
- 2001 ● Renovering av trappuppgång
Renovering av hissar
- 2004 ● Byte av elstigar
- 2005 ● Renovering av gården
- 2007 ● Målning av fönster mot gatan
- 2008 ● Rengöring och målning av tak
Spolning av stammar
- 2009-2010 ● Renovering av fasad mot gatan och gården
- 2010 ● Installation av värmeslingor i stuprören
Målning av fönster mot gården
- 2012 ● Installation av ny torktummlare
Byte av undercentral för fjärrvärme
- 2013 ● Draging och installation av fibernätverk
Sanering av asbestisolerade VVC-rör i källaren
- 2014 ● OVK-besiktning av fastigheten
Installation av nya kallvattenrör i källaren
Installation av nya radiatorventiler
Installation av ny tvättmaskin
- 2016-2017 ● Injustering av värmesystem
- 2017 ● Spolning av stammar

- 2017** ● Installation av säkerhetsdörrar - Samtliga lägenheter
- 2018** ● Genomgång av brandsäkerhet med åtgärder
Spolning av brunnar på gården
- 2019** ● Reparation av torktumlare och tvättmaskin
Målning av fönster mot Kammakargatan
Nytt kontrollkort till hiss - A-uppgång
OVK-besiktning av fastigheten
Målning av entréparti
Byte av avloppsstammar i källaren
- 2020** ● Inköp av tvättmaskin
Komplettering av OVK-besiktning
Installation av dörrar på hisskorgar
Installation av av snörasskydd och säkerhetsarrangemang på tak
- 2021** ● Stamspolning
Byte slussventil
- 2022** ● Montering av trätrappa på gården till uteplats
- 2023** ● Bättringsmålning av trapphus
Omdragning av el på innergård
- 2024** ● Relining av avloppsrör under trottoar
Målning av utvalda fönster och balkongdörrar
Åtgärd av betongmarksten på gården samt dräneringsarbete
- 2025** ● Nybyggnation dusch och toalett i källare
OVK besiktning och ny underhållsplan
Byte av kodlås och dörrmekanism
Reparation hissar
Byte av värmeslingor på tak
Ommålning/Bättring fönster och dörrar
Ommålning diverse innergård

Planerade underhåll

- 2026** ● Rensning ventkanaler
Stamspolning och spolning brunnar

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit AB
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El för gemensamma utrymmen	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Teknisk förvaltning	Nytorget Fastigheter AB
Vatten, avlopp samt sophämtning	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 7,5 % 1 mars 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 633 401	1 518 809	1 357 428	1 342 031
Resultat efter fin. poster	-135 993	-391 708	-202 580	-15 753
Soliditet (%)	-	2	8	10
Yttre fond	989 382	1 107 872	907 372	682 663
Taxeringsvärde	83 000 000	84 600 000	84 600 000	84 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	941	879	779	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,0	97,2	95,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 365	3 365	3 365	3 542
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 365	3 365	3 365	3 542
Sparande / kvm totalyta, kr	30	8	49	108
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	31	27	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	191	216	168	166
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	56	41	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	282	303	236	236
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,46	4,15	2,44	1,48
Räntekänslighet (%)	3,58	3,83	4,32	-

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

Negativt resultat med 33tkr, drivet av oförutsedda händelser så som att koddosan till entrén behövde bytas, en hisskomponent som gick sönder och behövde lagas, samt konsultkostnader för omläggning från K2 till K3 & framtagande av ny underhållsplan. Även förhöjda löpande kostnader för tex värme, försäkring, vatten.
1 januari 2026 höjdes årsavgiften med 5 % för att täcka upp för ökade kostnader, samt kommer styrelsen se över större avtal och förhandla om dessa under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	348 326	-	-	348 326
Upplåtelseavgifter	3 201 008	-	-	3 201 008
Balkongfond	125 829	-	8 748	134 577
Fond, yttre underhåll	1 107 872	-406 490	288 000	989 382
Balanserat resultat	-4 244 402	14 782	-288 000	-4 517 621
Årets resultat	-391 708	391 708	-135 993	-135 993
Eget kapital	146 924	0	-127 245	19 679

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 229 621
Årets resultat	-135 993
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-288 000
Totalt	-4 653 614

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 653 614

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	1 633 401	1 518 809
Övriga rörelseintäkter	3	10 900	14 075
Summa rörelseintäkter		1 644 301	1 532 884
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 187 234	-1 348 190
Övriga externa kostnader	9	-221 460	-163 107
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-186 744	-197 868
Summa rörelsekostnader		-1 595 438	-1 709 166
RÖRELSERESULTAT		48 863	-176 281
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		12 446	21 306
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-197 302	-236 733
Summa finansiella poster		-184 856	-215 427
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-135 993	-391 708
ÅRETS RESULTAT		-135 993	-391 708

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	5 055 436	5 233 024
Maskiner och inventarier	12	11	9 167
Summa materiella anläggningstillgångar		5 055 447	5 242 191
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 055 447	5 242 191
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 594	2 687
Övriga fordringar	13	477 721	396 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	77 876	75 983
Summa kortfristiga fordringar		560 191	475 255
Kassa och bank			
Kassa och bank		520 561	563 568
Summa kassa och bank		520 561	563 568
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 080 752	1 038 823
SUMMA TILLGÅNGAR		6 136 199	6 281 014

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 549 334	3 549 334
Fond för yttre underhåll		989 382	1 107 872
Balkongfond		134 577	125 829
Summa bundet eget kapital		4 673 293	4 783 035
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 517 621	-4 244 402
Årets resultat		-135 993	-391 708
Summa ansamlad förlust		-4 653 614	-4 636 111
SUMMA EGET KAPITAL		19 679	146 924
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 900 000	1 900 000
Summa långfristiga skulder		1 900 000	1 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 800 000	3 800 000
Leverantörsskulder		67 402	217 437
Skatteskulder		8 355	6 038
Övriga kortfristiga skulder		109	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	340 654	210 615
Summa kortfristiga skulder		4 216 520	4 234 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 136 199	6 281 014

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	48 863	-176 281
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	186 744	197 868
Erhållen ränta	12 446	21 306
Erlagd ränta	-197 650	-261 568
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	50 403	-218 675
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 629	-75 600
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17 222	252 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28 552	-41 878
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-198 411
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-198 411
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	8 748	8 748
Upptagna lån	0	5 700 000
Amortering av lån	0	-5 699 696
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 748	9 052
ÅRETS KASSAFLÖDE	37 300	-231 237
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	887 798	1 119 035
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	925 098	887 798

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bergslagen 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	1,31 %
Yttertak	2,18 %
Fasader	11,79 %
Balkonger	3,47 %
Fönster	2,95 %
Stamledningar VA	2,56 %
Stamledningar Värme	2,95 %
Styr & övervakning	4,91 %
El	2,03 %
Hissar	5,36 %

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.

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	1 513 079	1 408 574
Bredband	72 504	72 504
Pantsättningsavgift	9 702	5 445
Överlåtelseavgift	18 418	12 490
Administrativ avgift	588	196
Andrahandsuthyrning	19 110	19 599
Öres- och kronutjämning	-0	1
Summa	1 633 401	1 518 809

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	3 425
Återbäring försäkringsbolag	10 900	10 650
Summa	10 900	14 075

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	59 482	59 434
Fastighetsskötsel utöver avtal	98 566	25 903
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	20 584
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	8 656
Städning enligt avtal	56 700	55 260
Hissbesiktning	3 073	3 010
Brandskydd	3 744	0
Gårdkostnader	7 898	26 764
Gemensamma utrymmen	254	7 294
Snöröjning/sandning	3 774	1 257
Serviceavtal	15 719	4 773
Mattvätt/Hyrmattor	6 265	6 306
Förbrukningsmaterial	3 608	1 567
Summa	259 081	220 807

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 415	0
Tvättstuga	3 363	6 948
Dörrar och lås/porttele	17 861	0
VVS	11 586	17 714
Elinstallationer	7 980	20 113
Hissar	49 400	21 180
Fasader	0	2 800
Mark/gård/utemiljö	0	74 706
Summa	99 605	143 461

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	113 750
VVS	0	71 250
Värmeanläggning	0	15 579
Balkonger/altaner	0	7 500
Summa	0	208 079

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	52 792	52 431
Uppvärmning	324 280	365 182
Vatten	101 092	95 272
Sophämtning/renhållning	86 274	83 244
Summa	564 438	596 129

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	100 107	49 026
Kabel-TV	8 412	8 328
Bredband	72 504	60 420
Fastighetsskatt	65 512	61 940
Summa	246 535	179 714

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 463	285
Revisionsarvoden extern revisor	19 000	19 000
Styrelseomkostnader	5 975	3 844
Fritids och trivselkostnader	3 497	4 271
Föreningskostnader	1 288	2 026
Förvaltningsarvode enl avtal	101 967	97 845
Överlåtelsekostnad	14 406	18 054
Pantsättningskostnad	7 056	6 880
Administration	3 485	4 027
Konsultkostnader	56 863	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 460	0
Summa	221 460	163 107

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	197 302	236 733
Summa	197 302	236 733

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 795 556	8 597 145
Årets inköp	0	198 411
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 795 556	8 795 556
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 562 532	-3 373 820
Årets avskrivning	-177 588	-188 712
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 740 120	-3 562 532
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 055 436	5 233 024
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>118 847</i>	<i>118 847</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	22 600 000
Taxeringsvärde mark	56 000 000	62 000 000
Summa	83 000 000	84 600 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	146 690	146 690
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	146 690	146 690
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-137 523	-128 367
Årets avskrivning	-9 156	-9 156
Utgående ackumulerad avskrivning	-146 679	-137 523
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11	9 167

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	73 184	72 355
Transaktionskonto	225 913	317 895
Borgo räntekonto	178 624	6 335
Summa	477 721	396 585

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 705	14 876
Förutbet försäkr premier	51 087	49 023
Förutbet bredband	12 084	12 084
Summa	77 876	75 983

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-19	2,84 %	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek	2027-03-30	3,18 %	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek	2026-03-30	3,91 %	1 900 000	1 900 000
Summa			5 700 000	5 700 000
Varav kortfristig del			3 800 000	3 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 700 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	29 054	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	85 298	0
Uppl kostnad Städning entrepr	8 640	5 760
Uppl kostn el	4 253	5 286
Uppl kostnad Värme	43 203	42 530
Uppl kostn räntor	1 649	1 997
Uppl kostn vatten	16 355	14 333
Uppl kostnad Sophämtning	14 379	12 291
Förutbet hyror/avgifter	137 823	128 418
Summa	340 654	210 615

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

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

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

1 januari 2026 höjdes årsavgiften med 5 %.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Stockholm

Hedda Marklund
Styrelseledamot

Jonas Nilsson
Kassör

Låtta Anne-Marie Birgitta Brodén
Styrelseledamot

Louise Enwall
Styrelseledamot

Nils Richard Orrebrant
Ordförande

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.04.2026 20:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 13:12

DOCUMENT ID:

HJOzgAOpWx

ENVELOPE ID:

BkDMg0dTbx-HJOzgAOpWx

DOCUMENT NAME:

Brf Bergslagen 4, 702000-1496 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

02a19187362df6d379198cb60623a4ff653dfc720b1c5c9
16c15991dcecf677f226d6e6c121bde199ec5cc31258fed
54b184a0f1a59b066852d7a9aa2ffa6f24

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. OLOV JONAS NILSSON o.jonas.nilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:20 24.04.2026 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.14.47
2. Hedda Marklund heddamark@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:22 24.04.2026 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.56
3. Nils Richard Orrebrant richard.orrebrant@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:56 24.04.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.241.147
4. Louise Charlotta Caroline Enwall louise.c.enwall@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 17:02 24.04.2026 17:00	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.198.189
5. Låtta Anne-Marie Birgitta Brodén latta.broden@hotmail.se	 Signed Authenticated	25.04.2026 08:33 24.04.2026 14:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.223.77
6. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	26.04.2026 20:55 26.04.2026 20:55	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.156.123

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergslagen 4, org.nr 702000-1496.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bergslagen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bergslagen 4 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.04.2026 20:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 13:12

DOCUMENT ID:

BkOfx0_p-l

ENVELOPE ID:

HyvfgC_T-g-BkOfx0_p-l

DOCUMENT NAME:

RB BRF Bergslagen 4 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

de7dc96dcfb90f29e6a08cf0c58f9ea763585ad4826fccc
5886ea1589dd2992d3a225989c6f5a5dcc82f25bc92277
54ed6b2b46254d57faedc3d938a02b69ec7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	26.04.2026 20:55	eID	Swedish BankID
carina@toressonrevision.se	Authenticated	26.04.2026 20:54	Low	IP: 2.69.156.123

* 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