

Årsredovisning 2025

Brf Vårt Hem nr 4

702002-5651



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vårt Hem nr 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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 1995-07-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03 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
Smedjan 7	1918	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB / If

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 326 kvm och 3 lokaler om 141 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 460 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rasmus Sellberg	Ordförande
Kristian Elftorp	Styrelseledamot
Nils Eric Joel Franzén	Styrelseledamot
Thomas Vilhelm Wecke	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, eller av två ledamöter i förening

Revisorer

Mats Larsson	Revisorssuppleant
Thomas Anttila	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 
- 2015-2016** ● Trapphusrenovering
 - 2016** ● Säkerhetsdörrar installerade (till medlemmar som beställt detta)
 - 2016-2023** ● Partiella stambyten genomförda vid kök- och badrumsrenoveringar eller vattenskador
 - 2017** ● Installation av fibernät
 - 2018** ● Fönsterrenovering
Byte av tappvattenledningar + ventiler i källaren
 - 2019** ● Nya tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och mangel
 - 2020** ● Målning av tak samt lagning av håll, uppdatering av taksäkerhet/nya stegar, skorstensplattformar
Ny elcentral, omtrådning av el, nya jordade eluttag i södra hyreslokalen
 - 2022** ● Nya sopkärl och matavfallssortering
 - 2024** ● Partiella stambyten stam 6 samt stam 8
 - 2025** ● Partiellt stambyte stam 8

Planerade underhåll

- 
- 2026** ● Partiellt stambyte av stam 1 i den södra lokalen på gatuplan
 - 2027** ● Byte av fjärrvärmecentral och termostater

Avtal med leverantörer

Byte entrémattor	Hr Björkmans entrémattor
Copyswedeavgift	Com Hem AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Borås Energi Nät AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissunderhåll/besiktning	Trygga Hiss i Stockholm AB/Kiwa Inspecta
Kollektivt bredband	A3 Sverige AB
Sophämtning, vatten och avlopp	Stockholm vatten och avfall
Takskottning/bevakning	TS tak- och fasadgruppen AB
Trappstädning	Clean Quality AB
Underhåll av elslingor i stuprör	Dimson Bygg AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Medlemsavgifterna höjdes med 20% från 1 juli 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Under 2025 tecknades ett nytt hyresavtal med By Wendy AB, som ersätter Central Europe Travel AB från 1 januari 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 432 294	1 338 395	1 239 012	945 025
Resultat efter fin. poster	97 733	-235 424	106 983	-348 825
Soliditet (%)	0	0	0	0
Taxeringsvärde	67 057 000	67 190 000	67 190 000	67 190 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	642	596	522	436
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,1	57,7	53,7	54,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 957	4 172	4 282	4 388
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 594	3 723	3 822	3 916
Sparande / kvm totalyta, kr	257	18	173	12
Elkostnad / kvm totalyta, kr	59	54	63	89
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	177	183	164	147
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	30	23	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	270	267	250	257
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	4,80	4,35	1,80
Räntekänslighet (%)	6,16	7,00	8,20	10,06

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	215 113	-	-	215 113
Upplåtelseavgifter	290 000	-	-	290 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balkongfond	6 750	-	-	6 750
Balanserat resultat	-2 511 678	-235 424	-	-2 747 102
Årets resultat	-235 424	235 424	97 733	97 733
Eget kapital	-2 235 239	0	97 733	-2 137 506

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 740 352
Årets resultat	97 733
Totalt	-2 642 619

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-2 642 619
	-2 642 619

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	1 432 294	1 338 395
Övriga rörelseintäkter	3	8 438	7 456
Summa rörelseintäkter		1 440 732	1 345 851
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-933 155	-1 081 547
Övriga externa kostnader	9	-59 468	-65 117
Personalkostnader	10	-48 326	-48 326
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135 696	-135 843
Summa rörelsekostnader		-1 176 645	-1 330 833
RÖRELSERESULTAT		264 086	15 018
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 356	13 928
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-169 710	-264 369
Summa finansiella poster		-166 354	-250 441
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		97 733	-235 424
ÅRETS RESULTAT		97 733	-235 424

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	2 492 286	2 598 882
Markanläggningar	13	219 743	235 907
Maskiner och inventarier	14	51 766	64 702
Summa materiella anläggningstillgångar		2 763 795	2 899 491
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 763 795	2 899 491
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		123 415	158 575
Övriga fordringar	15	32 530	32 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	59 932	41 548
Summa kortfristiga fordringar		215 877	232 774
Kassa och bank			
Kassa och bank		888 674	886 405
Summa kassa och bank		888 674	886 405
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 104 551	1 119 179
SUMMA TILLGÅNGAR		3 868 346	4 018 670

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		505 113	505 113
Summa bundet eget kapital		505 113	505 113
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 740 352	-2 504 928
Årets resultat		97 733	-235 424
Summa fritt eget kapital		-2 642 619	-2 740 352
SUMMA EGET KAPITAL		-2 137 506	-2 235 239
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 833 000	264 600
Övriga långfristiga skulder		150 000	100 000
Summa långfristiga skulder		4 983 000	364 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	414 600	5 171 050
Leverantörsskulder		59 512	133 492
Övriga kortfristiga skulder		656	3 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	548 084	581 243
Summa kortfristiga skulder		1 022 852	5 889 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 868 346	4 018 670

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	264 086	15 018
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	135 696	135 843
	399 782	150 861
Erhållen ränta	3 356	13 928
Erlagd ränta	-217 734	-255 564
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	185 405	-90 775
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16 897	-65 455
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-61 983	74 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten	140 319	-81 751
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-188 050	-143 800
Depositioner	50 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-138 050	-143 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 269	-225 551
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	886 405	1 111 956
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	888 674	886 405

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vårt Hem nr 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	0,50 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 5,00 %
Markanläggningar	3,33 %
Maskiner och inventarier	8,33 %

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	808 520	735 012
Hysesintäkter, lokaler	493 249	482 201
Kabel-TV/Bredband	42 960	41 120
El	74 029	65 221
Övriga intäkter	13 536	14 841
Summa	1 432 294	1 338 395

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	1
Övriga intäkter	268	0
Återbetaln. all Framtid	7 630	7 455
Ersättn.fr.försäkr.bolag	540	0
Summa	8 438	7 456

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	42 300	41 637
Övrigt	30 038	0
Besiktning och service	24 337	24 529
Snöskottning	13 044	24 835
Summa	109 719	91 001

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	180	0
Bostäder VVS	0	4 500
Tvättstuga	6 724	2 356
Trapphus/port/entr	0	2 140
Dörrar och lås/porttele	5 956	0
VA	142 072	148 085
Hissar	2 225	9 531
Summa	157 157	166 612

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	0	126 098
Summa	0	126 098

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	86 647	78 980
Uppvärmning	258 128	267 012
Vatten	49 714	44 373
Sophämtning	25 368	21 607
Summa	419 857	411 972

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	52 548	75 175
Självrisker	68 934	85 900
Kabel-TV	7 488	7 376
Bredband	42 528	41 850
Arvode teknisk förvaltning	1 875	3 063
Fastighetsskatt	73 050	72 500
Summa	246 423	285 864

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	656	1 643
Övriga förvaltningskostnader	13 626	19 613
Ekonomisk förvaltning	40 256	39 632
Bankkostnader	4 929	4 229
Summa	59 468	65 117

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	8 326	8 326
Summa	48 326	48 326

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	169 710	264 369
Summa	169 710	264 369

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 534 825	4 534 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 534 825	4 534 825
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 935 943	-1 829 200
Årets avskrivning	-106 596	-106 743
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 042 539	-1 935 943
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 492 286	2 598 882
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>903 019</i>	<i>903 019</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 275 000	18 276 000
Taxeringsvärde mark	44 782 000	48 914 000
Summa	67 057 000	67 190 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	485 104	485 104
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	485 104	485 104
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-249 197	-233 033
Årets avskrivning	-16 164	-16 164
Utgående ackumulerad avskrivning	-265 361	-249 197
Utgående restvärde enligt plan	219 743	235 907

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	155 250	155 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	155 250	155 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-90 548	-77 612
Årets avskrivning	-12 936	-12 936
Utgående ackumulerad avskrivning	-103 484	-90 548
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 766	64 702

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	27 821	27 392
Skattefordringar	4 709	5 259
Summa	32 530	32 651

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 868	6 692
Försäkringspremier	17 598	17 356
Kabel-TV	1 889	1 872
Bredband	3 544	3 544
Förvaltning	12 033	12 084
Summa	59 932	41 548

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-01-02	4,25 %		1 592 232
Stadshypotek	2026-06-30	4,90 %	264 600	267 400
Stadshypotek	2025-01-13	4,25 %		226 000
Stadshypotek	2025-01-13	4,25 %		1 000 000
Stadshypotek	2025-01-13	4,25 %		1 180 018
Stadshypotek	2025-01-02	4,25 %		770 000
Stadshypotek	2025-03-10	3,80 %		400 000
SBAB	2027-01-04	2,75 %	2 280 982	
SBAB	2027-01-13	2,76 %	2 702 018	
Summa			5 247 600	5 435 650
Varav kortfristig del			414 600	5 171 050

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 483 600 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	3 902	3 447
El	7 224	8 159
Uppvärmning	35 488	34 942
Utgiftsräntor	0	48 024
Vatten	8 303	7 400
Löner	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	12 568
Förutbetalda avgifter/hyror	440 599	426 703
Summa	548 084	581 243

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 083 000	6 083 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

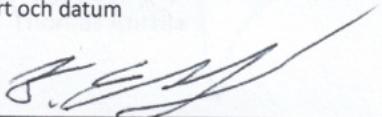
En vattenläcka upptäcktes den 29 december 2025 vars reparationskostnader kommer att belasta 2026.

Underskrifter

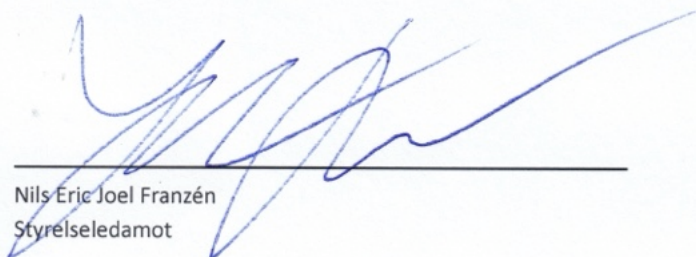
Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

STOCKHOLM, 2026-04-16

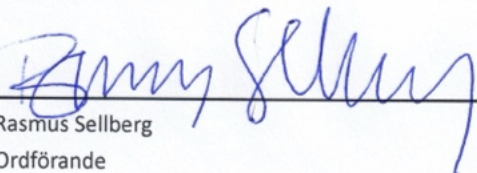
Ort och datum



Kristian Elftorp
Styrelseledamot

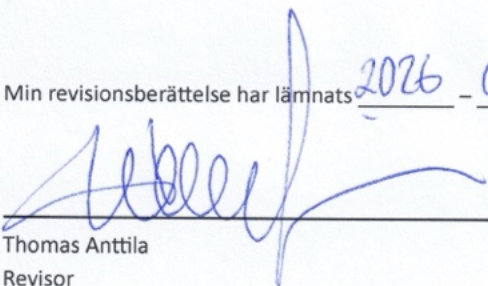


Nils Eric Joel Franzén
Styrelseledamot



Rasmus Sellberg
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-17



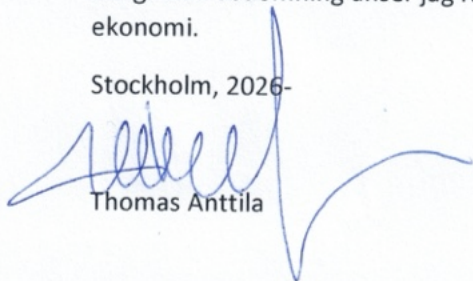
Thomas Anttila
Revisor

Revisorskommentar till räkenskapsåret 2025 - Bostadsrättsföreningen Vårt hem nr 4

Bostadsrättsföreningens internrevisor Thomas Anttila, har enligt uppdrag granskat bostadsrättsföreningens räkenskaper för år 2025.

Enligt min bedömning anser jag räkenskaperna vara i mycket god ordning. Föreningen har en god ekonomi.

Stockholm, 2026-

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Thomas Anttila