

# Årsredovisning 2025

Brf Ingenjören nr 4

702002-8275



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ingenjören 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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# 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 1970-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Ingenjören 4	1970	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1973.

Föreningen har 102 bostadsrätter om totalt 5 957 kvm och 4 lokaler om 805 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 762 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Chrichan Larson	Ordförande
Claes-Göran Rydberg	Styrelseledamot
Ewa Jerilgård	Styrelseledamot
Marcus Henrik Thomasson Wibom	Styrelseledamot
Marita Blomqvist	Styrelseledamot
Viveka Risberg	Styrelseledamot

### Valberedning

Lars & Sophie Grédiac

### Firmateckning

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

## Revisorer

Alexander Klasson Revisor  
Pär Carlson Auktoriserad revisor Conseil Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-11. Beslut solcellspaneler.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2007** ● Nybyggnation av övernattningslägenhet  
Renovering av bastu  
Renovering av föreningslokal
- 2009** ● Brandsäkring av fastighet  
Nytt cykelförråd och verkstad  
Ny avloppsstam COOP
- 2010** ● Nya arbetsstegar för takarbeten  
Nya entrédörrar till lokalhyresgäster
- 2011** ● Tätning av fönster i samtliga lägenheter  
Nya tvättmaskiner i tvättstuga
- 2012** ● Hissen på Blekingegatan reparerad och innerdörrar installerade  
Installation av bergvärme och värmepumpar  
Genomgång av husets hela ventilationssystem  
Ombyggnation av hela tvättstugan
- 2014** ● Hissen på Grindsgatan reparerad och innerdörrar installerade  
OVK-besiktning genomförd
- 2015** ● Byte av tak  
Backventiler installerade på avloppsstammar  
Bredband från Ownit framdraget till alla lägenheter
- 2016** ● Komplettering av utvändiga stuprör  
Relining påbörjad  
Sanering av PCB på balkonger  
Byte av underhållsavtal för värme och ventilation
- 2017** ● Nytt 3-årsavtal med Bodens energi

- 2017** ● Stambyte garage och källarplan klart  
Relining av avloppsledningar i samtliga lägenheter klar.  
Byte av golvbrunnar och avloppsrör i garage klart  
COOP renoverade och omorganiserade lokalen.
- 2018** ● Föreningsokal fukt i golv, garantireparation utförd.
- 2019** ● Installerade 4 stycken Vandal-stuprör  
Ny armatur i tvättstuga  
Nya fönster monterade i samtliga fönster våning 1-6  
Installerade laddstationer i garage för elbilar  
Nya undertakplattor i båda entréer
- 2020** ● Ny plåtbeklädnat runt terasser på Blekingegatan  
Garantibesiktning av relining av stammar
- 2021** ● Nytt tätskikt gesimsränna och terrass Blekingegatan  
Ny transformator i elcentralen  
Nya brandgasluckor installerade  
Nytt snörasskydd på taket  
Montage av gångbrygga med räcke på taket  
Slipning av stengolv entréer  
OVK-besiktning genomförd  
Ny fastighetsförsäkring med inkluderat bostadsrättstillägg
- 2022** ● Ventilationsutredning  
Garantibesiktning fönster  
Nytt styrsystem för värme och ventilation  
Uppfräschning av uthyrningsrum i källaren  
Stamspolning  
Anpassning av sopsystem för att hantera stadens krav på matavfall
- 2023** ● Radonmätning genomförd med godkänt resultat  
OVK-besiktning, utredning och åtgärder  
Spolning av värmeväxlare, systemrengöring, omprogrammering elpanna  
Iordningsställande av miljörum för källsortering  
Utredning och nedstängning av biltvätten  
Två nya dörrar/mellanväggar på terrassen  
Målning av hissdörrar
- 2024** ● Partiellt stambyte pga vattenskada i lgh 1107 och 1207  
Installation av nya laddstolpar i garage  
Rensning och byte av filter i tilluftsventiler i samtliga lgh  
Relining stam i garage  
Upprättande av ny underhållsplan
- 2025** ● Värmslingor tak och stuprör bytta

- 2025**
- Byte av belysningsarmatur i garage till LED
  - Byte av 2 tvättmaskiner
  - Rengöring värmeåtervinningssystem i fläktrum
  - Åtgärder för bullerreducering
  - Byte av avloppsledningar i tak i samtliga hyreslokaer
  - Byte av frånluftsfläkt i soprum G52
  - Byte av hänvisningsarmatur och nödbelysning i hela fastigheten
  - Målning av parkeringsplatser och golv i hobby- och cykelrum
  - Ventilationsåtgärder i föreningslokalen

#### Planerade underhåll

- 2026**
- Byte av passersystem
  - Slipning och ytbehandling av entrépartier
  - Underhåll av innergård
  - Byte av cirkulationspump
  - Renovering av fläktar

#### Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Ownit
Ekonomisk förvaltning	NABO
Fastighetsförsäkring	IF
Hämtning hushållsavfall	LL-bolagen
Hämtning källsortering	Svenska Servicestyrkan
Städning	Anculus
Teknisk förvaltning	Delagott
Värme och ventilation	Siemens

#### Övrig verksamhetsinformation

Beslut om solcellsinstallation taget på extrastämma.

Byte av elmätare i samtliga lägenheter.

Avtalsöversyn genomförd.

Nyplantering och bevattning på innergården genomfört.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Avskrivningsposter förklarar det negativa resultatet.

Under året har amortering gjorts med 530.000SEK

Nytt lån om 1.000.000SEK upptaget.

Årsavgift höjd med 5% fr o m Q2.

Årlig indexhöjning om 2% för garageplats.

##### Förändringar i avtal

Avtal med Elaway tecknades i juni.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 136 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 139 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	-	6 594 530	6 470 011	5 456 376
Resultat efter fin. poster	-223 808	-1 105 876	-231 768	-126 932
Soliditet (%)	62	64	64	65
Yttre fond	6 708 306	6 202 501	5 377 072	4 610 254
Taxeringsvärde	287 800 000	290 800 000	290 800 000	290 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	773	746	749	605
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,2	63,2	64,1	62,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 325	1 248	1 352	1 355
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 167	1 097	1 189	1 194
Sparande / kvm totalyta, kr	157	-7	75	96
Elkostnad / kvm totalyta, kr	189	209	326	285
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	56	45	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	241	265	371	322
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	3,03	2,85	1,49
Räntekänslighet (%)	1,71	1,67	1,80	2,24

**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 el (totalt 343 568 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Upplysning vid förlust

Avskrivningsposter förklarar det negativa resultatet. Förlusten hanteras genom att avgiften höjs samt att förväntan är lägre underhållskostnad kommande år.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	15 140 004	-	-	15 140 004
Upplåtelseavgifter	40 500	-	-	40 500
Fond, yttre underhåll	6 202 501	-	505 805	6 708 306
Balanserat resultat	-3 307 926	-1 105 876	-505 805	-4 919 607
Årets resultat	-1 105 876	1 105 876	-223 808	-223 808
<b>Eget kapital</b>	<b>16 969 203</b>	<b>0</b>	<b>-223 808</b>	<b>16 745 395</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 919 607
Årets resultat	-223 808
<b>Totalt</b>	<b>-5 143 415</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	872 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-619 423
Balanseras i ny räkning	-5 396 392
	<b>-5 143 415</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 972 915	6 594 530
Övriga rörelseintäkter	3	199 377	436 272
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 172 292</b>	<b>7 030 802</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 302 808	-6 302 465
Övriga externa kostnader	9	-499 061	-268 827
Personalkostnader	10	-696 692	-652 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-692 458	-690 564
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 191 018</b>	<b>-7 914 688</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-18 727</b>	<b>-883 885</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 486	12 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-207 567	-234 741
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-205 081</b>	<b>-221 991</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-223 808</b>	<b>-1 105 876</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-223 808</b>	<b>-1 105 876</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 21	23 781 231	24 028 905
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	111 696	0
Pågående projekt	15	483 504	142 884
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 376 431</b>	<b>24 171 789</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 381 431</b>	<b>24 176 789</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		70 287	15 594
Övriga fordringar	17	2 259 871	2 066 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	189 938	162 544
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 520 096</b>	<b>2 244 198</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		32 505	21 805
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>32 505</b>	<b>21 805</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 552 601</b>	<b>2 266 003</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 934 032</b>	<b>26 442 792</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 180 504	15 180 504
Fond för yttre underhåll		6 708 306	6 202 501
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 888 810</b>	<b>21 383 005</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 919 607	-3 307 926
Årets resultat		-223 808	-1 105 876
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 143 415</b>	<b>-4 413 802</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 745 395</b>	<b>16 969 203</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	600 000	2 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>600 000</b>	<b>2 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	7 291 888	4 831 888
Leverantörsskulder		688 745	398 358
Skatteskulder		25 301	15 713
Övriga kortfristiga skulder		323 218	336 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 259 486	1 291 431
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 588 637</b>	<b>6 873 589</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 934 032</b>	<b>26 442 792</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-18 727</b>	<b>-883 885</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	692 458	690 564
	<b>673 731</b>	<b>-193 321</b>
Erhållen ränta	2 486	12 750
Erlagd ränta	-217 554	-239 160
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>458 663</b>	<b>-419 731</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-208 848	33 151
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	265 035	95 543
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>514 851</b>	<b>-291 037</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-897 100	-142 884
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-897 100</b>	<b>-142 884</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 000 000	7 333
Amortering av lån	-540 000	-627 333
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>460 000</b>	<b>-620 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>77 750</b>	<b>-1 053 921</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 933 063</b>	<b>2 986 984</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 010 813</b>	<b>1 933 063</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ingenjören nr 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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 el, 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	0,83 %
Stamledning Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	1,67 %
Hissar	4,00 %
Restpost	0,83 %
Byggnad	3,33 - 10,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %
Okänt konto: 1210	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.

Omklassificering av föreningens klientmedelskonto från kassa har gjorts i årets bokslut, redovisas som kortfristig fordran.

#### 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	4 259 658	4 123 770
Hysesintäkter, lokaler	1 629 628	1 586 848
Hysesintäkter, p-platser	691 031	514 424
El	343 568	324 115
Övriga intäkter	49 030	45 373
<b>Summa</b>	<b>6 972 915</b>	<b>6 594 530</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-7	0
Statligt bidrag	124 275	20 962
Erhållna bidrag	38 160	0
Erhållna statliga bidrag	0	152 841
Övriga intäkter	35 685	119 588
Försäkringsersättning	0	121 581
Återbetaln. all Framtid	0	21 300
Övriga rörelseintäkter	1 264	0
<b>Summa</b>	<b>199 377</b>	<b>436 272</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	500 036	584 024
Besiktning och service	291 428	722 763
Städning	170 366	146 471
Trädgårdsarbete	5 973	28 685
Övrigt	48 522	57 467
<b>Summa</b>	<b>1 016 325</b>	<b>1 539 410</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	28 441	350 592
Underhåll	85 051	0
Bostäder	8 189	0
Bostäder VVS	40 606	2 765
Tvättstuga	71 612	18 598
Soprum/miljöanläggning	50 347	3 052
Dörrar och lås/porttele	64 213	103 815
Övernattn./gästlägenhet	49 904	0
Övriga gemensamma utrymmen	239 114	165 665
VA	51 101	115 992
Värme	118 042	137 530
Ventilation	205 743	219 746
El	20 408	55 974
Hissar	34 985	87 051
Tak	6 784	0
Gård/markytor	1 603	0
Garage och p-platser	38 544	62 442
Försäkringsärende/vattenskada	117 475	343 750
Temp. rep und eller projekt	-54 982	68 715
<b>Summa</b>	<b>1 177 180</b>	<b>1 735 687</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	381 968	14 038
Ventilation	80 691	346 261
El	127 458	0
Fönster	0	6 296
<b>Summa</b>	<b>590 117</b>	<b>366 595</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 278 238	1 416 072
Vatten	354 425	381 534
Sophämtning	241 519	224 772
<b>Summa</b>	<b>1 874 182</b>	<b>2 022 378</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	233 423	211 557
Självrisker	25 000	50 000
Kabel-TV	22 733	22 578
Fastighetsskatt	363 848	354 260
<b>Summa</b>	<b>645 004</b>	<b>638 395</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 601	8 724
Övriga förvaltningskostnader	230 060	90 473
Juridiska kostnader	60 988	18 529
Revisionsarvoden	29 294	27 952
Ekonomisk förvaltning	129 142	123 150
Konsultkostnader	46 975	0
<b>Summa</b>	<b>499 061</b>	<b>268 827</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	172 000	144 997
Löner, arbetare	338 662	326 938
Förändring av semesterlöneskuld	9 533	20 186
Övriga personalkostnader	0	18 504
Sociala avgifter	173 501	135 865
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	2 995	6 342
<b>Summa</b>	<b>696 692</b>	<b>652 832</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	207 567	234 741
<b>Summa</b>	<b>207 567</b>	<b>234 741</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	42 557 106	42 557 106
Årets inköp	442 891	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>42 999 997</b>	<b>42 557 106</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-18 528 202	-17 837 638
Årets avskrivning	-690 564	-690 564
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 218 766</b>	<b>-18 528 202</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>23 781 231</b>	<b>24 028 905</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 807 000</i>	<i>3 807 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	106 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde mark	181 800 000	196 800 000
<b>Summa</b>	<b>287 800 000</b>	<b>290 800 000</b>

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	441 375	441 375
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>441 375</b>	<b>441 375</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-441 375	-441 375
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-441 375</b>	<b>-441 375</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	358 526	358 526
Årets inköp	113 590	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>472 116</b>	<b>358 526</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-358 526	-358 526
Årets avskrivning	-1 894	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-360 420</b>	<b>-358 526</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>111 696</b>	<b>0</b>

**NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	142 884	0
Årets investeringar	752 712	223 810
Omfört till Byggnad	-412 092	-80 926
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>483 504</b>	<b>142 884</b>

**NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2025-12-31	2024-12-31
Insats branschorganisation	5 000	5 000
<b>Summa</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

**NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	280 488	153 727
Övriga fordringar	1 075	1 075
Klientmedelskonto	1 978 308	1 911 258
<b>Summa</b>	<b>2 259 871</b>	<b>2 066 060</b>

## NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 567	18 597
Fastighetsskötsel	31 898	31 607
Försäkringspremier	79 174	75 063
Förvaltning	39 299	37 277
<b>Summa</b>	<b>189 938</b>	<b>162 544</b>

## NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-02	2,94 %	2 985 488	2 985 488
Stadshypotek	2027-07-30	2,86 %	600 000	600 000
Stadshypotek	2025-03-17	3,35 %		540 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,64 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,65 %	1 306 400	1 306 400
<b>Stadshypotek</b>	2026-03-18	2,64 %	1 000 000	
Summa			7 891 888	7 431 888
Varav kortfristig del			<b>7 291 888</b>	<b>4 831 888</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 891 888 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 000	47 980
El	163 563	184 399
Utgiftsräntor	35 700	45 687
Vatten	0	63 648
Löner	161 000	150 000
Upplupna semesterlöner	60 020	50 487
Sociala avgifter	47 130	47 130
Beräknade uppl. sociala avifter	50 587	15 171
Förutbetalda avgifter/hyror	716 486	686 929
<b>Summa</b>	<b>1 259 486</b>	<b>1 291 431</b>

## NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 285 600	15 285 600

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Stockholm

---

Chrichan Larson  
Ordförande

---

Claes-Göran Rydberg  
Styrelseledamot

---

Ewa Jerilgård  
Styrelseledamot

---

Marcus Henrik Thomasson Wibom  
Styrelseledamot

---

Marita Blomqvist  
Styrelseledamot

---

Viveka Risberg  
Styrelseledamot

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

---

Conseil Revision AB  
Pär Carlson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 17:12

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 04.05.2026 13:13

**DOCUMENT ID:**

r1o81WIR-e

**ENVELOPE ID:**

SyjU1-URbe-r1o81WIR-e

**DOCUMENT NAME:**

Brf Ingenjören nr 4, 702002-8275 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

ed7aef91a1f18850010ac8e56cbccfd6b0753263465031  
1cf53918a52e68cced2e393a19e5f97b5d3ff085b3371c7  
e4a5165f827be29861ac4976b080e86a7cd

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. Ewa Kjärstin Gunilla Jerilgård ewa.jerilgard@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:12 04.05.2026 14:06	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.193.32
2. MARCUS HENRIK THOMASSON WIBOM marcus_wibom@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:30 04.05.2026 14:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.15
3. CHRICHAN LARSON chrichanlarson@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:28 04.05.2026 15:26	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.155.57
4. MARITA CAROLA BLOMQVIST maritablomqvist@telia.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:33 04.05.2026 14:22	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.111.114
5. Viveka Eva Elisabet Risberg viveka.risberg@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 16:09 04.05.2026 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.14.246
6. Kenth Claes-Göran Rydberg brfcgryd@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 17:07 04.05.2026 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 13.51.175.204
7. PÄR CARLSON par@conseil.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 17:12 04.05.2026 17:11	eID Low	Swedish BankID IP: 46.227.70.227

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

## 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.**



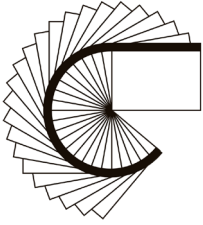
GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ingenjören nr 4  
Org.nr. 702002-8275

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ingenjören nr 4 för år 2025.

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 Standard 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.

#### 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 uppger, 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 beslut har fattats om att upphöra med 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 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 Brf Ingenjören nr 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggsamt 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pär Carlson

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 17:12

### SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 13:13

### DOCUMENT ID:

BJsLJZ8CWg

### ENVELOPE ID:

rJs8yWLCbx-BJsLJZ8CWg

### DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelse BRF Ingenjören 2025.pdf

2 pages

### SHA-512:

b19e398750913c082b647e70a54fafd37bd8c081047385

b94b22dcd49ab381fd59c909d434961d3684c99dbacd8

18e8554a42a874ea5b2adc7b779786c457d11

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PÄR CARLSON par@conseil.se	Signed Authenticated	04.05.2026 17:12 04.05.2026 17:12	eID Low	Swedish BankID IP: 46.227.70.227

\* 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