Årsredovisning 2025
Brf Muttern 4

716419-6888



S1bnMTvGnZI-SyaMTPM2WI

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Muttern 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. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

S1bnMTvGnZI-SyaMTPM2WI

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.

S1bnMTvGnZI-SyaMTPM2WI

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 2002-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-04.

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 fastigheten Muttern 4 i Stockholms kommun.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1997.

Fastighetens byggnadsår är 1911-1912.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 42 bostadsrätter om totalt 2 625 kvm och 4 lokaler om 146 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rolf Pettersson	Ordförande
Henrike Schöne	Avgick vid årsstämman 2025
Johanna Sazon Dworsky	Avgick vid årsstämman 2025
Pelle Alexandersson	Kassör
Simon Sebek	Avgick vid årsstämman 2025
Sofia Amanda Sundén Lönnborg	Sekreterare
Kristoffer Nilsson	Suppleant
Kenneth Wallin	Suppleant

Valberedning

Johanna Sazon Dworsky
Johannes Rostamo

Firmateckning

Av styrelsen. Av ledamöterna två i förening.

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1997
- Stambyte och byte av elstigar
- Fasadrenovering

2015
- Radonmätning utan anmärkning

2017
- Fiber (internet) installerades
- Utvändig fönsterrenovering

2018
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

2019
- Byte av dagvattenpump i undercentralen
- Omputsning av innergårdsmur

2020
- Stamspolning

2021
- Byte av föreningens dörr- och låsautomatik
- Renovering av hiss i A-trapphuset
- Målning av tak
- Byte av brunn och vattenlås på lilla innergården

2022
- Renovering av hiss i B-trapphuset

2023
- Nya entréskyltar i alla uppgångar
- Lagning av dörr till en butikslokal

2024
- Målning av dörrar och fönster på entréplan (dörrar samt butikens fönster)
- Lagning av stammar i källaren efter råttangrepp
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

2025
- Stamspolning
- Inköp av torkskåp till tvättstugan.

S1bnMTvGnZI-SyaMTPM2WI

Planerade underhåll

- -

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning av Simpleko Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning av Riksbyggen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen sålde en hyresrätt under räkenskapsåret och gjorde en förtjänst om 5 900 000 kr. I samband med försäljningen uppstod ett visst intäktsbortfall i form av uteblivna hyresbetalningar. Det tillkom även vissa utgifter som till exempel tömning av hyresrätten, advokatarvode samt avgift till Kronofogden.

I oktober placerades tre miljoner kronor på ett fastränteko nto hos SBAB.

I december löstes ett av föreningens lån om tre miljoner kronor.

I början av 2025 avhyste Kronofogden en boende vars hyresavtal med föreningen upphörde 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 471 303	2 466 174	2 255 869	2 187 709
Resultat efter fin. poster	72 346	-609 944	-40 124	-460 733
Soliditet (%)	77	70	65	65
Yttre fond	1 291 235	1 026 952	698 110	300 955
Taxeringsvärde	130 401 000	132 385 000	132 385 000	132 385 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	769	757	685	675
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,9	77,4	76,2	77,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 952	6 284	7 900	7 932
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 616	5 724	7 196	7 225
Sparande / kvm totalyta, kr	157	-27	155	180
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	21	23	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	192	199	178	157
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	43	34	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	247	263	235	220
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	2,59	1,41	0,99
Räntekänslighet (%)	6,44	8,30	11,53	11,75

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

S1bnMTvGnZI-SyaMTPM2WI

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	34 174 658	-	803 949	34 978 607
Upplåtelseavgifter	7 559 755	-	5 121 051	12 680 806
Fond, yttre underhåll	1 026 952	-	264 283	1 291 235
Balanserat resultat	-4 342 919	-609 944	-264 283	-5 217 146
Årets resultat	-609 944	609 944	72 346	72 346
Eget kapital	**37 808 502**	**0**	**5 997 346**	**43 805 848**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-5 217 146
Årets resultat	72 346
Totalt	**-5 144 800**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	391 203
Att från yttre fond i anspråk ta	-126 500
Balanseras i ny räkning	-5 409 503
	-5 144 800

S1bnMTvGnZI-SyaMTPM2WI

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

S1bnMTvGnZI-SyaMTPM2WI

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 471 303	2 466 174
Övriga rörelseintäkter	3	180 518	1 278
Summa rörelseintäkter		**2 651 821**	**2 467 452**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 757 228	-2 028 888
Övriga externa kostnader	9	-234 036	-352 116
Personalkostnader	10	-59 139	-59 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-401 616	-401 616
Övriga rörelsekostnader		-28 785	0
Summa rörelsekostnader		**-2 480 804**	**-2 841 758**
RÖRELSERESULTAT		**171 017**	**-374 306**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		252 017	228 166
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-350 687	-463 805
Summa finansiella poster		**-98 671**	**-235 639**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**72 346**	**-609 944**
ÅRETS RESULTAT		**72 346**	**-609 944**

S1bnMTvGnZI-SyaMTPM2WI

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	52 456 701	52 858 317
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**52 456 701**	**52 858 317**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**52 456 701**	**52 858 317**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 346	17 468
Övriga fordringar	14	21 794	153 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	219 467	193 300
Summa kortfristiga fordringar		**250 607**	**364 637**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 458 064	1 134 502
Summa kassa och bank		**4 458 064**	**1 134 502**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 708 671**	**1 499 139**
SUMMA TILLGÅNGAR		**57 165 371**	**54 357 456**

S1bnMTvGnZI-SyaMTPM2WI

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 659 413	41 734 413
Fond för yttre underhåll		1 291 235	1 026 952
Summa bundet eget kapital		**48 950 648**	**42 761 365**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 217 146	-4 342 919
Årets resultat		72 346	-609 944
Summa fritt eget kapital		**-5 144 800**	**-4 952 863**
SUMMA EGET KAPITAL		**43 805 848**	**37 808 502**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	12 710 000
Övriga långfristiga skulder		16 500	16 500
Summa långfristiga skulder		**16 500**	**12 726 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 790 000	3 150 000
Leverantörsskulder		117 036	171 056
Skatteskulder		10 177	6 668
Övriga kortfristiga skulder		21 145	26 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	404 665	468 404
Summa kortfristiga skulder		**13 343 023**	**3 822 454**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**57 165 371**	**54 357 456**

S1bnMTvGnZI-SyaMTPM2WI

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**171 017**	**-374 306**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	401 616	401 616
	572 633	**27 310**
Erhållen ränta	11 705	9 628
Erlagd ränta	-376 699	-442 396
Erhållen utdelning	223 668	218 538
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**431 306**	**-186 919**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	130 674	-29 391
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-93 419	87 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**468 562**	**-129 264**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 925 000	0
Amortering av lån	-3 070 000	-4 080 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**2 855 000**	**-4 080 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**3 323 562**	**-4 209 264**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 134 502**	**5 343 766**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**4 458 064**	**1 134 502**

S1bnMTvGnZI-SyaMTPM2WI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Muttern 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 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	0,96 %

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.

S1bnMTvGnZI-SyaMTPM2WI

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 865 815	1 789 677
Hyresintäkter, bostäder	84 910	168 840
Hyresintäkter, lokaler	375 484	370 066
Övriga intäkter	145 094	137 591
Summa	**2 471 303**	**2 466 174**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	7 864	0
Öres- och kronutjämning	2	-1
Försäkringsersättning	6 496	1 279
Återvunnen moms	166 157	0
Summa	**180 518**	**1 278**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	112 721	101 076
Städning	105 317	68 333
Besiktning och service	110 100	143 970
Trädgårdsarbete	4 290	40 495
Vinterunderhåll	6 128	3 093
Summa	**338 555**	**356 967**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	141 058	350 688
Summa	**141 058**	**350 688**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	126 500	132 872
Summa	**126 500**	**132 872**

S1bnMTvGnZI-SyaMTPM2WI

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	66 681	58 855
Uppvärmning	532 735	552 781
Vatten	84 491	118 520
Sophämtning	86 167	112 782
Summa	**770 074**	**842 938**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	75 427	67 353
Övrigt	31 574	6 233
Kabel-TV	155 898	157 898
Fastighetsskatt	118 142	113 940
Summa	**381 041**	**345 424**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 593	5 485
Övriga förvaltningskostnader	106 671	198 899
Juridiska kostnader	5 750	31 200
Revisionsarvoden	24 270	23 504
Ekonomisk förvaltning	95 752	93 028
Summa	**234 036**	**352 116**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 000	45 000
Sociala avgifter	14 139	14 138
Summa	**59 139**	**59 138**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	349 920	463 461
Övriga räntekostnader	767	344
Summa	**350 687**	**463 805**

S1bnMTvGnZI-SyaMTPM2WI

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 738 072	58 738 072
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**58 738 072**	**58 738 072**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 879 755	-5 478 139
Årets avskrivning	-401 616	-401 616
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 281 371**	**-5 879 755**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**52 456 701**	**52 858 317**
I utgående restvärde ingår mark med	*17 034 000*	*17 034 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 231 000	54 918 000
Taxeringsvärde mark	77 170 000	77 467 000
Summa	**130 401 000**	**132 385 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	212 328	212 328
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**212 328**	**212 328**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-212 328	-212 328
Utgående ackumulerad avskrivning	**-212 328**	**-212 328**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 144	150 823
Övriga fordringar	1 650	3 046
Summa	**21 794**	**153 869**

S1bnMTvGnZI-SyaMTPM2WI

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 453	32 904
Fastighetsskötsel	25 801	25 269
Städning	11 971	1 336
Försäkringspremier	71 763	68 903
Kabel-TV	10 461	41 631
Vatten	25 436	0
Förvaltning	23 938	23 257
Inkomsträntor	16 644	0
Summa	**219 467**	**193 300**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	-	-	0	3 070 000
Stadshypotek AB	2026-06-01	1,02 %	5 390 000	5 390 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,91 %	7 400 000	7 400 000
Summa			**12 790 000**	**15 860 000**
Varav kortfristig del			12 790 000	3 150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 390 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 679	5 258
El	6 507	5 733
Uppvärmning	69 222	71 700
Utgiftsräntor	40 319	66 331
Vatten	0	19 771
Uppl kostn renhållningsavg	0	13 475
Förutbetalda avgifter/hyror	269 938	273 136
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 000
Summa	**404 665**	**468 404**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	29 000 000	29 000 000

S1bnMTvGnZI-SyaMTPM2WI

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planerad amortering om tre miljoner kronor på ett lån som förfaller den 1 juni 2026. Efter denna amortering beräknas föreningens lån att uppgå till cirka 9 790 000 kronor. Årsavgifterna höjdes med 5% den 1 mars 2026. Från och med januari 2026 städas trapphusen varannan vecka, vilket medför en besparing om cirka 32 000 kr årligen framöver. I januari 2026 ändrades hämtningsintervallet för hushålls- och matavfall. I och med denna ändring uppdagades det ett flertal felaktigheter i sophämtningsavgiften som har korrigerats. Sammantaget medför dessa ändringar en preliminär besparing om cirka 60 000 kr årligen framöver. Styrelsen har retroaktivt bestridit delar av fakturor från Stockholm Vatten och Avfall de senaste 4 åren, och begärt en återbetalning. Styrelsen initierade 2025 en större revidering av underhållsplanen, och arbetet kommer att fortsätta under 2026.

S1bnMTvGnZI-SyaMTPM2WI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den XXXX-XX-XX (datum sätts efter att årsredovisningen är reviderad).

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

Stockholm

Pelle Alexandersson
Kassör

Rolf Pettersson
Ordförande

Sofia Amanda Sundén Lönnborg
Sekreterare

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

Adeco
Mats Lehtipalo
Revisor

S1bnMTvGnZI-SyaMTPM2WI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.04.2026 13:07

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 07.04.2026 13:40

DOCUMENT ID:
SyaMTPM2Wl

ENVELOPE ID:
S1bnMTvGnZl-SyaMTPM2Wl

DOCUMENT NAME:
Brf Muttern 4, 716419-6888 - Årsredovisning 2025.pdf
19 pages

SHA-512:
a04264ebb9205bb28525df44feea3f66ca3ccfc7fa7a599a0871fb6db21ab54624584d92b8a36c1f70bd9cab83d6ed56dc39f1eb06f685ab4948543d87c4d2a1

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 Muttern 4
Org.nr. 716419-6888

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Muttern 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.

S1ehMTDG2Ze-HkfTz6wM2Ze

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 Muttern 4 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.
Anmärkning
Jag har i särskild skrivelse till styrelsen påtalat brister i den ekonomiska förvaltningen. Detta har inte påverkat mina uttalanden ovan.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR

S1ehMTDG2Ze-HkfTz6wM2Ze

SEALED BY Verified S1EHMTDG2ZE-HKFTZ6WM2ZE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.04.2026 13:08

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 07.04.2026 13:40

DOCUMENT ID:
HkfTz6wM2Ze

ENVELOPE ID:
S1ehMTDG2Ze-HkfTz6wM2Ze

DOCUMENT NAME:
Muttern rb25.pdf
2 pages

SHA-512:
764ba82782e1f1e5be1d780cbf781c1df8f72e78de13b49fba3f6c66e3ec712025f9022f9f9e76cb4bbed5190ebfd33108aeacd5aafa281693296cce78368e40

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	Signed	09.04.2026 13:08	eID	Swedish BankID
mats@adeco.a.se	Authenticated	09.04.2026 13:07	Low	IP: 85.231.51.123

* 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

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