

Årsredovisning för
Brf Stornäset 4
769601-5275

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Stornäset 4 (769601-5275) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-07. Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stornäset 4 i Lidingö kommun, omfattande adresserna Högnäsvägen 1-17 / Högnäsvägen 1-17, 6-12 / Högnäsvägen 6-12. Stornäset 4 byggdes år 1956.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2074-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
127	Lägenheter, bostadsrätt	8 256
8	Lägenheter, hyresrätt	521
5	Lokaler, hyresrätt	316
29	Antal p-platser	
44	Antal garage	

MC-Garage 12 platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-07. På stämman deltog 29 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Arafa Tarek	Ordförande
Carlquist Jan	Kassör
Jouini Selma	Ledamot
Lindhahl Alexandra	Ledamot
Wähl Katrin	Ledamot avgick i december 2025
Larsson Robin	Ledamot

Künka Gert

Ledamot avgick i november 2025

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Wåhl Katrin och Künka Gert.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Häll Joakim.

Valberedningen har utgjorts av Lars Jensen och Peter Uno Rosén.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Märkning av förråd
2025	korrigerig andelstal och totalyta
2025	Spolning av avloppsstammar
2024-2025	OVK -med tillhörande åtgärder
2024-2025	Renovering av föreningslokal
2024	Installering av frånluftsfläktar med värmeåtervinning
2021	Renovering av hissar H1 + H5
2019	Nytt värmesystem
2019	Renovering av tak h6-H12
2018	Renovering av innergård + dränering
2015	Installation av passagesystem
2015	Isolering garagetak + målning
2014	Fönsterrenovering

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Byte Stamventiler
2026	Relining
2026	Anläggning av miljöstation
2027	Byte av elstammar
2030	Omläggning av tak H7-H17

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 174 st. Under året har 8 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 176 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Hisservice	ITK
Teknisk förvaltning	BK Kraft AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Anlitat HSB för energioptimering.
Märkning av förråd
Planering för Relining av avloppsstammar
Omräkning av andelstal
Sålt en hyresrätt.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Framtida investeringar/underhåll ska finansieras med löpande avgifter/hyror. Föreningen har även dolt kapital i form av hyresrätter som över tid kommer att hjälpa föreningens ekonomi.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	8 698	8 620	7 158	6 533
Resultat efter fin.poster (tkr)	-3 016	-1 577	-1 514	-1 639
Soliditet (%)	52,8%	53,5%	50,5%	51,6%

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	832	778	662	572
Skuldsättning per totalyta (kr)	4 784	5 483	5 682	5 188
Skuldsättning per brf yta (kr)	5 929	5 682	6 353	6 451
Sparande per kvm totalyta (kr)	60	96	124	384
Räntekänslighet (%)	7%	7%	10%	11%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	249	262	124	384
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	79%	79%	75%	75%

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fond för badrum	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	47 559 218	36 296 319	1 831 375		-23 928 398	-1 576 919	60 181 595
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			396 890		-396 890		
Balanseras i ny räkning					-1 576 919	1 576 919	
Upplåtelse av							
Årets resultat						-3 015 675	-3 015 674
Belopp vid årets utgång	47 559 218	36 296 319	2 228 265		-25 902 207	-3 015 675	57 165 921

Totalt bundet eget kapital

86 083 802

Totalt fritt eget kapital

-28 917 882

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-25 902 207
Årets resultat	<u>-3 015 675</u>
Totalt	-28 917 882

Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	641 337
Uttag ur yttre fond	-1 355 579
Balanseras i ny räkning	<u>-28 203 640</u>
Summa	-28 917 882

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	8 697 822	8 619 852
Övriga rörelseintäkter		3 124	2 280
		<u>8 700 946</u>	<u>8 622 132</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-7 578 146	-6 191 085
Övriga externa kostnader	4	-155 460	-419 715
Personalkostnader och arvoden	5	-222 137	-197 071
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 278 138	-2 246 341
Rörelseresultat		<u>-1 532 935</u>	<u>-432 080</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		68 184	128 297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 550 924	-1 273 136
Resultat efter finansiella poster		<u>-3 015 675</u>	<u>-1 576 919</u>
Resultat före skatt		<u>-3 015 675</u>	<u>-1 576 919</u>
Årets resultat		<u>-3 015 675</u>	<u>-1 576 919</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	99 917 367	102 034 866
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	6 693	10 017
Inventarier, maskiner och installationer	8	2 496 616	2 585 182
		<u>102 420 676</u>	<u>104 630 065</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>102 425 676</u>	<u>104 635 065</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 153	12 405
Övriga fordringar	9	1 191 721	1 699 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		423 364	175 492
		<u>1 631 238</u>	<u>1 887 298</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	4 214 108	5 923 351
Summa omsättningstillgångar		<u>5 845 346</u>	<u>7 810 649</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>108 271 022</u>	<u>112 445 714</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		83 855 537	83 855 537
Fond för yttre underhåll		2 228 265	1 831 375
		<u>86 083 802</u>	<u>85 686 912</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-25 902 207	-23 928 398
Årets resultat		-3 015 675	-1 576 919
		<u>-28 917 882</u>	<u>-25 505 317</u>
Summa eget kapital		<u>57 165 920</u>	<u>60 181 595</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	25 462 500	38 462 500
		<u>25 462 500</u>	<u>38 462 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	23 491 250	11 291 250
Leverantörsskulder		721 666	423 602
Skatteskulder		64 936	16 942
Övriga skulder		249 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 115 250	2 069 825
		<u>25 642 602</u>	<u>13 801 619</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>108 271 022</u>	<u>112 445 714</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 532 935	-432 079
Avskrivningar		2 278 138	2 246 341
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		-1 482 739	-1 144 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-737 536	669 422
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-3 748	-12 405
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-248 043	-46 713
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		298 064	-1 958 016
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-657 082	1 166 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 348 345	-181 399
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		0	-2 424 063
Inköp maskiner, inventarier och installationer		-68 750	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-68 750	-2 424 063
Finansieringsverksamheten			
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt			5 750 000
Amortering lån		-800 000	-1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-800 000	3 950 000
Årets kassaflöde		-2 217 095	1 344 538
Likvida medel vid årets början		7 614 111	6 269 573
Likvida medel vid årets slut		5 397 016	7 614 111

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Byggnader	1%	1%
Maskiner och inventarier	10%	10%
Installationer	2-7%	2-7%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 25 år
- Ventilation 25 år
- Fasad inkl. balkong 50 år
- Garage och parkering 20 år
- Ombyggnad sopphus 20 år
- Markanläggning 20 år
- Port o säkerhetsdörrar 10 år
- Fastighetsförbättringar 10 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter*	6 870 221	6 814 317
Hyror	1 762 485	1 675 027
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	37 020	27 412
Övriga hyresintäkter	28 096	103 096
Summa	8 697 822	8 619 852

*I årsavgifterna ingår vatten och värme.

Not 3 Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	235 841	416 582
Städning	130 354	126 476
Tillsyn, besiktning, kontroller	27 316	150 965
Trädgårdsskötsel	0	16 430
Snöröjning	93 204	137 831
Sotning	0	1 324
Reparationer	1 166 855	806 198
El	421 315	430 562
Uppvärmning	1 746 983	1 801 318
Vatten	379 147	280 630
Sophämtning	259 223	317 319
Försäkringspremie	191 503	179 854
Fastighetsavgift bostäder	232 740	220 050
Fastighetsskatt lokaler	72 180	37 790
Övriga fastighetskostnader	145 534	74 126
Kabel-tv/Bredband/IT	431 938	369 152
Förvaltningsarvode ekonomi	261 091	244 632
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	48 990	12 141
Panter och överlåtelser	42 197	31 515
Teknisk förvaltning utöver avtal	27 501	7 530
Juridiska åtgärder	291 213	226 700
Övriga externa tjänster	17 442	57 513
	6 222 567	5 946 638
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	7 375	0
Tvättstuga	0	27 378
VA/Sanitet	747 348	0
Värme	0	60 000
Ventilation	18 225	32 625
El	37 714	0
Hissar	0	3 194
Tak	123 750	14 375
Parkeringsplatser	20 875	9 375
Övrigt	400 292	97 500
	1 355 579	244 447
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	7 578 146	6 191 085

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Porto / Telefon	12 237	32 999
Annonser/Reklam	0	4 513
Lokalhyra	0	1 813
Konsultarvode, bla mäklare	109 129	299 845
Besiktning- och utredningskostnader	6 219	54 295
Revisionarvode	27 875	26 250
Summa	155 460	419 715

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden:	171 899	157 500
Sociala kostnader	50 238	39 571
	222 137	197 071

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	82 189 932	79 765 869
-Ombyggnad	32 912 593	32 912 593
-Nyanskaffning	0	2 424 063
-Mark	15 881 587	15 881 587
-Markanläggning	180 000	180 000
	131 164 112	131 164 112
-Vid årets början	-29 129 246	-27 034 872
-Årets avskrivning enligt plan	-2 117 499	-2 094 374
	-31 246 745	-29 129 246
	99 917 367	102 034 866
Redovisat värde vid årets slut		
Pågående ombyggnationer och nyanläggningar		
Taxeringsvärde		
Byggnader	132 516 000	105 229 000
Mark	94 702 000	108 550 000
	227 218 000	213 779 000
Bostäder	220 000 000	210 000 000
Lokaler	7 218 000	3 779 000
	227 218 000	213 779 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	348 041	348 041
	<u>348 041</u>	<u>348 041</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-338 024	-334 717
-Årets avskrivning	-3 324	-3 307
	<u>-341 348</u>	<u>-338 024</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 693	10 017

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	3 258 534	3 258 534
-Nyanskaffningar	68 750	0
	<u>3 327 284</u>	<u>3 258 534</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-673 352	-524 692
-Årets avskrivning	-157 316	-148 660
	<u>-830 668</u>	<u>-673 352</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 496 616	2 585 182

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Klientmedelskonto Fastighetsägarna Service	1 182 909	1 690 760
Skattekonto	8 812	8 641
Summa	1 191 721	1 699 401

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Sparkonto	4 214 108	5 923 351
Summa	4 214 108	5 923 351

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>Amortering / Upplåning</i>	<i>2024-12-31</i>
Nordea Hypotek AB	2027-05-19	3,67%	11 700 000		11 700 000
Nordea Hypotek AB	2026-05-15	2,55%	4 941 250	-350 000	5 291 250
Nordea Hypotek AB	2026-09-18	2,40%	6 000 000		6 000 000
Nordea Hypotek AB	2028-12-20	3,18%	9 937 500	-400 000	10 337 500
Nordea Hypotek AB	2026-12-16	3,44%	12 100 000		12 100 000
SHYP	2027-04-30	2,00%	4 275 000	-50 000	4 325 000
			<u>48 953 750</u>	<u>-800 000</u>	<u>49 753 750</u>
Lån med ffdag senare än ett år från balansdagen			25 462 500		38 462 500
Kortfristig del av långfristig skuld					
Lån med ffdag inom ett år från balansdagen			23 491 250		11 291 250

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	55 842 000	55 842 000
	<hr/>	<hr/>
	55 842 000	55 842 000
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter	55 842 000	55 842 000

Not 13 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Ort och datum

Årsredovisningen fastställdes den 2026-03-15 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Arafa Tarek
Styrelseordförande

Alexandra Lindahl
Styrelseledamot

Selma Jouini
Styrelseledamot

Jan Carlquist
Styrelseledamot

Robin Larsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av min digitala signatur

Joakim Häll
Revisor

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jan Anders Carlquist

Styrelseledamot

Serienummer: 8c5421fd47a048[...]e8f2e1ea400c0

IP: 84.216.xxx.xxx

2026-03-15 19:23:10 UTC



Song Ja Anna Alexandra Lindahl

Styrelseledamot

Serienummer: 9f63d0c3a8cff5[...]4af1d3623de0b

IP: 84.216.xxx.xxx

2026-03-15 20:56:30 UTC



SELMA JOUINI

Styrelseledamot

Serienummer: 8c857ef24ad2f2[...]f6d1d998433cc

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-03-18 05:25:37 UTC



Robin Roland Larsson

Styrelseledamot

Serienummer: 2d83bb5119c723[...]d9367d555b47d

IP: 217.213.xxx.xxx

2026-03-18 14:46:28 UTC



TAREK ARAFA

Ordförande

Serienummer: 695dd970537dfc[...]433c50bdaedda

IP: 31.211.xxx.xxx

2026-04-09 19:12:31 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.209.xxx.xxx

2026-04-09 19:15:49 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stornäset 4, org.nr. 769601-5275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stornäset 4 för räkenskapsåret 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 Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stormäset 4 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.209.xxx.xxx

2026-04-09 19:15:49 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.