

Brf Engelsmannen 4



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för
Brf Engelsmannen 4
769623-1872

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter redovisningsprinciper	11-12
Noter till resultaträkning	13-14
Noter till balansräkning	15-16
Övriga noter	16-17
Underskrifter	18

Styrelsen för Brf Engelsmannen 4 (769623-1872) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter, samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna skall medlemmarna finansiera kommande underhåll och driftskostnader. Styrelsen gör därför årligen en budget som skall ligga till grund för dessa beräkningar.

Fastigheten Engelsmannen 4 övertogs från Svenska Bostäder 2012.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger byggnaden Engelsmannen 4 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Björnssonsgatan 58 och Holbergsgatan 90-92. Engelsmannen 4 byggdes år 2006.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2044-09-30.

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

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
82	Lägenheter, bostadsrätt	5 088
12	Lägenheter, hyresrätt	697
1	Lokaler, hyresrätt	250
4	Antal p-platser	
57	Antal garageplatser	

Ett våningsplan på Björnssonsgatan 58, hyrs ut till Bromma Stadsdelsförvaltning, Stockholm.

Av garageplatserna är 8 laddplatser, några är el-platser för tex motorvärmare, samt 2 MC platser och 2 uppställningsplatser för MC. Till medlemmarnas förfogande finns också källarförråd, cykelrum, barnvagnsrum, källsorteringsrum, samt 2 tvättstugor. Vidare finns grillplatser med bord och bänkar, sandlåda och gunghäst. Gräsytor för rekreation och samvaro finns på såväl en nedre som en övre gård.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-10. På stämman deltog 26 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Novak Ylva	Ordförande
Jansson Camilla	Kassör
Dorwarth Ulrich	Ledamot
Schrattenholz Lars	Ledamot
Lindkvist Daniel	Ledamot
Martinez Ricardo	Ledamot
Berghult Carin	Suppleant

I tur att avgå är Dorwarth Ulrich, Novak Ylva, Jansson Camilla och Berghult Carin.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av hela styrelsen eller 2 ledamöter i förening

Enligt stadgarna kan ledamöter och suppleanter väljas om.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Daniel Boström, firma BL Revision.

Valberedningen har utgjorts av Ingrid Granberg och Eva Wetterborg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Hissarna i båda husen har genomgått omfattande underhållsåtgärder
2025	Vattenavrinningen från garagen har krävt åtgärd
2025	Stampolning i båda husen
2025	Underhållsplan för åren 2025 - 2074 har upprättats

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Energioptimering och åtgärder i Undercentralen
2026	Radonmätning
2026	OVK

Årsavgifter

Avgiften höjdes med 10% fr o m 2026-01-01

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 111 st. Under året har 16 tillkommit samt 16 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 111 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Inga insatser eller kapitaltillskott under året

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Snöröjning, halkbekämpning	Cemi
Markskötsel	Cemi
Trappstädning	Cemi
Källsorterat avfall	Remondis
Drift och reparation hissar	S:t Eriks Hiss
Kontrollbesiktning hiss och garageportar	HSAB
Teknisk Färvaltning	CEMI
Administrativ förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm
Taskottning	DB-Tak
Service och underhåll tvättmaskiner	Entema
Service och underhåll Undercentral och värmesystemenergi	Enex/Assemblin
Systematiskt Brandskydds Arbete Brandsäkra	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stampolning har genomförts

Underhållsplan har upprättats

Brf har övertagit administrationen av garage och P-platser från Fastighetsägarna.

Nytt hyresavtal, med för Brf bättre villkor, har förhandlats fram med Bromma Stadsdelsförvaltning 2 välbesökta och uppskattade Fixardagar har hållits, då medlemmarna gemensamt utför ett flertal arbetsuppgifter.

Blomstergruppen har lagt ner ett viktigt och uppskattat arbete med att sköta om Brf:s krukodlingar och rabatter.

Arbete med en ny informationsfolder har påbörjats.

Ekonomi:

Två lån har lagts om, ett på 13,3 MSEK och ett på 12,0 MSEK. Ett av lånet hade ränta 0,6%, som i dagsläget är svårt att matcha. Ett lån har amorterats med 600 Tkr.

Brf avgiften höjdes med 10% för att täcka upp för högre räntekostnader och för att komma i kapp med likviditeten. Även den nya redovisningsmetoden K3, innebär att Brf avgiften måste höjas, vilket gäller de allra flesta Brf:er.

Upplysning vid förlust

Årets förlust huvudsakligen beror på föreningens avskrivningskostnader på byggnaden. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad och innebär inte någon faktisk utbetalning, vilket gör att föreningens kassaflöde inte påverkas. Föreningen har en långsiktig underhållsplan som sträcker sig mellan 2025 och 2074. Planerade framtida investeringar och underhåll bedöms kunna finansieras genom sparade medel, nya lån samt vid behov justering av medlemsavgifterna.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	6 784	6 256	5 797	5 681
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 338	-1 257	-1 034	-1 326
Soliditet (%)	68	68	68	67,1
Årsavgift kr/kvm	923	839	763	752
Skuldsättning kr/kvm totalyta	7 009	7 090	7 165	7 710
Skuldsättning kr/kvm brf yta	10 122	10 240	10 348	11 134
Räntekänslighet %	11%	12%	14%	15%
Energikostnad kr/kvm	202	198	166	125
Sparande per kvm	137	122	137	97
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	69%	67%	67%	67%

Föreningen under året gått över till att redovisa enligt BFNAR 2012:1 (K3) och att jämförelsetalen för åren 2022-2024 inte räknats om, vilket kan leda till en bristande jämförbarhet mellan åren.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	120 456 478	14 714 677	2 681 569	-20 427 134	-1 257 948	116 167 641
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			1 285 900	-1 285 900		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-112 322	112 322		
Balanseras i ny räkning				-1 257 948	1 257 948	
Årets resultat					-2 338 339	-2 338 339
	120 456 478	14 714 677	3 855 147	-22 858 660	-2 338 339	113 829 302

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-22 858 661
Årets resultat	-2 338 339
Totalt	-25 197 000
Avsättning till yttre fond	1 285 900
Uttag ur yttre fond	-301 249
Balanseras i ny räkning	24 212 349
Summa	25 197 000

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 783 874	6 256 401
Övriga rörelseintäkter	3	27 031	20 644
Summa rörelseintäkter		6 810 905	6 277 045
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 698 652	-4 256 582
Övriga externa kostnader	5	-132 332	-77 319
Personalkostnader och arvoden	6	-283 772	-267 791
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 043 292	-2 040 123
Summa rörelsekostnader		-8 158 048	-6 641 815
Rörelseresultat		-1 347 143	-364 770
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 970	26 434
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 008 166	-919 612
Summa finansiella poster		-991 196	-893 178
Resultat efter finansiella poster		-2 338 339	-1 257 948
Resultat före skatt		-2 338 339	-1 257 948
Årets resultat		-2 338 339	-1 257 948

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	164 046 133	165 185 322
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	1 904 103
Summa materiella anläggningstillgångar		164 046 133	167 089 425
Summa anläggningstillgångar		164 046 133	167 089 425
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	2 920 916	2 886 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		265 477	261 668
Summa kortfristiga fordringar		3 186 393	3 148 014
Kassa och bank	10		
Kassa och bank		35 503	55 886
Summa kassa och bank		35 503	55 886
Summa omsättningstillgångar		3 221 896	3 203 900
SUMMA TILLGÅNGAR		167 268 029	170 293 325

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		135 171 155	135 171 155
Fond för yttre underhåll		3 855 147	2 681 569
Summa bundet eget kapital		139 026 302	137 852 724
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-22 858 661	-20 427 134
Årets resultat		-2 338 339	-1 257 948
Summa fritt eget kapital		-25 197 000	-21 685 082
Summa eget kapital		113 829 302	116 167 642
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	23 300 000	25 700 000
Summa långfristiga skulder		23 300 000	25 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	28 200 000	26 400 000
Leverantörsskulder		424 493	720 656
Aktuella skatteskulder		406 756	395 426
Övriga skulder		8 040	-28 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 099 438	938 058
Summa kortfristiga skulder		30 138 727	28 425 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 268 029	170 293 325

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 347 143	-364 770
Avskrivningar	3 043 292	2 040 123
Erlagd ränta och ränteintäkter	-991 196	-893 178
	<u>704 953</u>	<u>782 175</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	704 953	782 175
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av Hyres- och avgiftsfordringar	41 546	74 586
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	193 744	175 969
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-296 163	244 762
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	167 661	243 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	811 741	1 520 792
Amortering av låneskulder	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	211 741	920 792
Likvida medel vid årets början	2 744 586	1 823 794
Likvida medel vid årets slut	2 956 327	2 744 586

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterandeupplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar, samt för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitel 35. Detta kan medföra en begränsad jämförbarhet mellan aktuellt räkenskapsår och föregående år. Övergången innebär ett byte av redovisningsprincip. Trots detta bedöms jämförbarheten med föregående år inte ha påverkats väsentligt, även om föreningen har tillämpat undantagsregeln i 3 kap. 5 § fjärde stycket årsredovisningslagen och därmed inte räknat om jämförelsetalen. Tidpunkten för övergången samt upprättande av ingångsbalansräkning är den 1 januari 2025. Från och med övergången tillämpas komponentuppdelning av byggnaden. Den tidigare avskrivningsmetoden enligt rak plan har därmed ersatts. Förändringen har medfört att de årliga avskrivningarna har ökat från cirka 2 mnkr till cirka 3 mnkr.

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planerlig amortering. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 11 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

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.

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 värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år
- Avskrivningstid på markanläggningar 20 år
- Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5 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.

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.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	4 695 360	4 269 083
Hyror	2 061 020	1 963 994
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	27 494	23 329
Övriga hyresintäkter	-	-5
Summa	6 783 874	6 256 401

Värme, vatten, kabel-tv och bredband ingår i avgiften.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Erhållna bidrag	25 650	-
Försäkringsersättning	-	17 869
Övrigt	1 381	2 775
Summa	27 031	20 644

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	228 302	396 678
Städning	108 689	115 416
Tillsyn, besiktning, kontroller	69 164	47 566
Trädgårdsskötsel	166 999	231 471
Snöröjning	24 506	161 044
Reparationer	750 067	282 010
El	653 426	654 187
Uppvärmning	568 982	522 853
Vatten	262 887	275 411
Sophämtning	224 253	158 661
Försäkringspremie	218 974	196 960
Självrisk	25 000	15 000
Tomträttsavgäld	402 325	373 985
Fastighetsavgift bostäder	162 056	153 220
Fastighetsskatt lokaler	45 060	46 420
Övriga fastighetskostnader	51 965	68 417
Kabel-tv/Bredband/IT	120 291	167 166
Förvaltningsarvode ekonomi	136 839	136 485
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 776	13 580
Panter och överlåtelser	38 521	31 138
Förvaltningsarvode teknik	991	992
Teknisk förvaltning utöver avtal	22 842	3 405
Juridiska åtgärder	68 516	75 412
Övriga externa tjänster	40 973	16 783
	4 397 404	4 144 260
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	21 563	-
Installationer	7 625	19 827
VA/Sanitet	-	31 487
Ventilation	31 000	-
Hissar	122 671	-
Stampolning	74 626	-

Lås	-	44 892
Övrigt	43 764	16 116
	<u>301 249</u>	<u>112 322</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 698 653	4 256 582

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	32 747	40 832
Konsultarvode	61 034	6 871
Besiktning- och utredningskostnader	7 457	2 494
Revisionarvode	31 094	27 122
Summa	132 332	77 319

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	229 000	210 000
Övriga arvode	-	6 000
Sociala kostnader	54 772	51 791
Summa	283 772	267 791

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	188 359 725	188 359 725
-Mark		
	<u>188 359 725</u>	<u>188 359 725</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-23 174 403	-21 290 806
-Omklassificeringar mht övergång till K3	3 130 519	-
-Årets avskrivning enligt plan	-3 043 292	-1 883 597
-Omklassificering mht övergång till K3	-1 226 416	-
	<u>-24 313 592</u>	<u>-23 174 403</u>
Redovisat värde vid årets slut	164 046 133	165 185 322
Taxeringsvärde		
Byggnader	120 275 000	115 432 000
Mark	34 231 000	40 210 000
	<u>154 506 000</u>	<u>155 642 000</u>
Bostäder	150 000 000	151 000 000
Lokaler	4 506 000	4 642 000
	<u>154 506 000</u>	<u>155 642 000</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 130 519	3 130 519
Omklassificeringar mht övergång till K3	-3 130 519	-
Vid årets slut	<u>-</u>	<u>3 130 519</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 226 416	-1 069 890
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-	-156 526
Omklassificering mht övergång till K3	1 226 416	-
Vid årets slut	<u>-</u>	<u>-1 226 416</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	1 904 103

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto förvaltningen	2 920 824	2 688 701
Skattekonto	92	197 645
Summa	2 920 916	2 886 346

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Sparkonto SBAB	9 925	9 767
Affärskonto SHB	25 578	46 119
Summa	35 503	55 886

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31
Stadshypotek 301959	2028-09-01	1,05%	10 000 000
Stadshypotek 742862	2026-09-01	2,80%	10 000 000
Stadshypotek 742864	2026-09-01	2,80%	5 000 000
Stadshypotek 742868	2026-09-01	2,80%	700 000
Stadshypotek 881059	2027-09-01	2,44%	13 300 000
Stadshypotek 891073	2026-09-01	2,27%	12 500 000
			51 500 000

Klassificering skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	28 200 000
Långfristig skuld	23 300 000
	51 500 000

Två av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån kvalificeras därför som kortfristig del av långfristiga skulder.

Som kortfristig del av långfristiga skulder kvalificeras även de amorteringar som styrelsen planerar att göra under 2026.

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	88 040 000	88 040 000
Summa ställda säkerheter	88 040 000	88 040 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

2 st hyresrätter skall under 2026 ombildas till bostadsrätter och säljas, vilket kommer att innebära en stärkt ekonomi. 4 st lån skall läggas om.

Genom att fr.o.m. 2026 följa den upprättade underhållsplanen, bedömer styrelsen att fastigheten kommer att hållas i gott skick. Det innebär att kostnaderna för reparationer och underhåll är förutsägbara, vilket gynnar den ekonomiska planeringen och att fastighetens värde stärks.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 2026-06-05.

Ylva Novak
Ordförande

Camilla Jansson
Kassör

Carin Berghult
Ledamot

Daniel Lindkvist
Ledamot

Lars Schrattenholz
Ledamot

Ricardo Martinez
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Daniel Boström
Auktoriserad 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.



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2026 11:40

SENT BY OWNER:

Anna Geka · 08.06.2026 10:46

DOCUMENT ID:

BygPKbbEZMe

ENVELOPE ID:

r1l8Y--EZzx-BygPKbbEZMe

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025, Brf Engelsmannen 4, utkast 260608, för signering.pdf

22 pages

SHA-512:

05632a5d05166c3e3ca7ef3d66bb81d8475054f9e8cda12654e8d18293ff70418d32bfd8b1395376964923d8c8543f7a30bcb7593fd9cff4c92defcc6efd83d

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
Daniel Karl Gunnar Lindkvist Daniel@engelsmannen4.se	 Signed	08.06.2026 11:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/04/29) IP: 212.100.96.231
Ylva Kristina Ingeborg Novak ylva.novak@gmail.com	 Signed	08.06.2026 11:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1945/08/10) IP: 217.213.87.153
RICARDO JOSÉ YEPEZ MARTINEZ Ricardo@engelsmannen4.se	 Signed	08.06.2026 11:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/01/23) IP: 217.210.99.109
CAMILLA JANSSON camilla@engelsmannen4.se	 Signed	08.06.2026 13:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/06/14) IP: 185.141.114.243
Karin Margareta Höglund Berghult Carin@engelsmannen4.se	 Signed	08.06.2026 15:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/11/06) IP: 212.100.96.132
LARS OLOF SCHRATTENHOLZ Lars@engelsmannen4.se	 Signed	08.06.2026 15:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/11/19) IP: 212.100.96.198
Lars Daniel Andreas Boström daniel.bostrom@bl-revision.se	 Signed	09.06.2026 11:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/06/09) IP: 20.91.209.84

* 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