Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

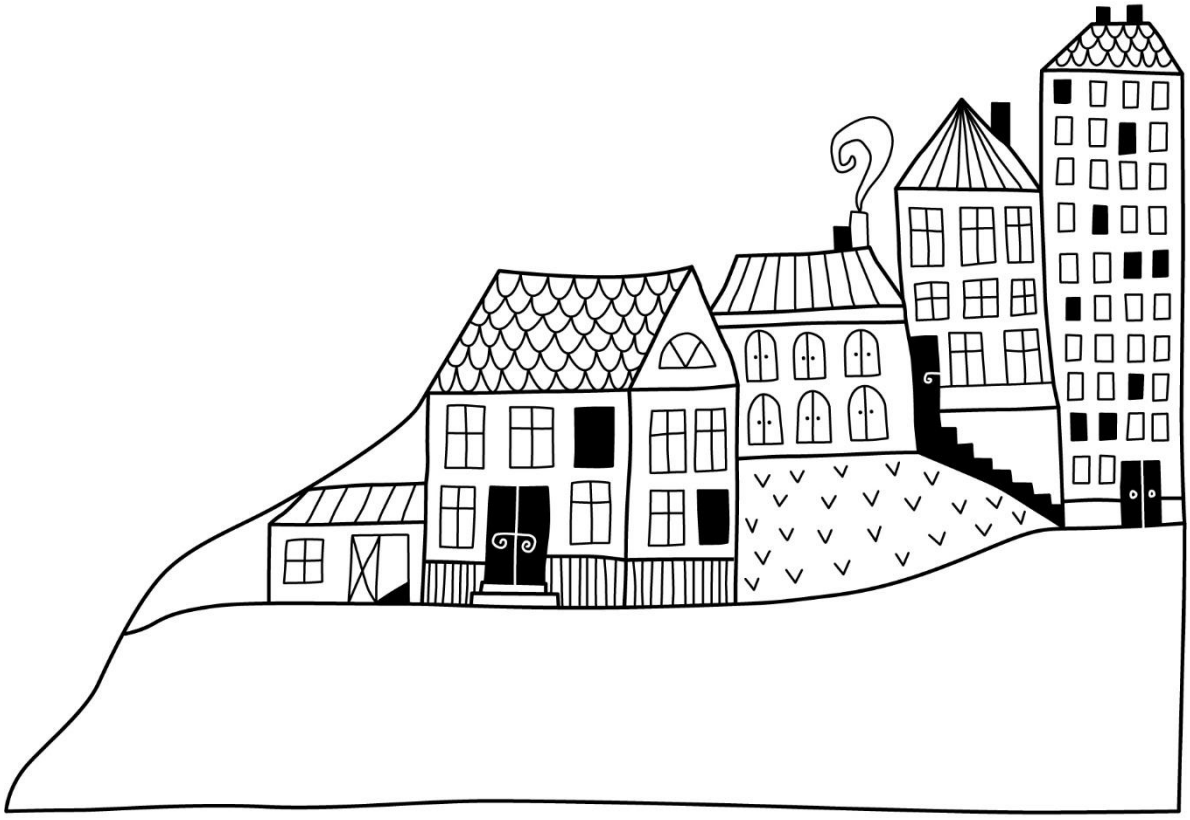
Brf Brage 4
Org nr: 769631-0718



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Dokument-ID 092221155575766944 74 Signerat MM, EW, HH, VM, DN

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Brage 4 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-28.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta lån tillsammans med amortering klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 344% till 254%.

I resultatet ingår avskrivningar med 437 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 453 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Brage 9-11 och Brage 14-25 i Strängnäs Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 34 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastigheternas adress är Sundbyvägen 11 och 13 i Strängnäs.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa via Söderberg & Partners försäkringsmäklare.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	4	
1,5 rum och kök	1	
2 rum och kök	11	
3 rum och kök	18	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	34	varav 3 handikapplatser

Total bostadsarea	1 966 m²
Årets taxeringsvärde	35 670 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 670 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal från 2019-12-01.

Dokument-ID 092221155575766944 74 Signerat MM, EW, HH, VM, DN

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 198 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Reservering (avsättning) till underhållsfonden för framtida underhåll har för verksamhetsåret gjorts med 396 tkr, enligt rekommendation i upprättad underhållsplan. Styrelsen bedömer att underhållsplanen är fortsatt aktuell.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mika Mykkänen	Ordförande	2025
Helen Hayashida	Sekreterare	2025
Elin Wallsten	Ledamot	2025
Andreas Lundin	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Veljko Mladenovic	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Baker Tilly Rådek AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alex Kovács	2025
Thomas Andersson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen förändrade årsavgifterna 2025-02-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Under året har det installerats 2 laddstolpar, dvs 4 platser. Dessa hyrs genom Riksbyggen.

Nytt elavtal tecknades i maj 2025 och kommer löpa i 2 år.

Fläkt installeras i gemensamt el utrymmen, då det är för varmt på sommarn.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 836 kr/m²/år.
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

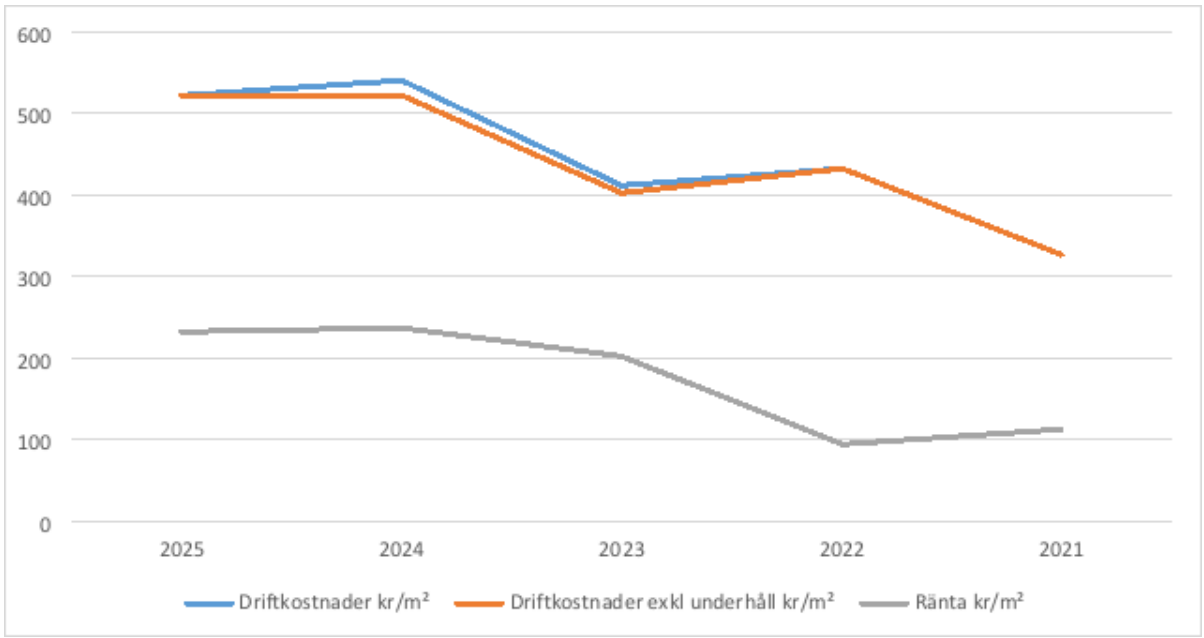
Dokument-ID 092221155575766944 74 Signerat MM, EW, HH, VM, DN

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 099	2 223	1 904	1 754	1 655
Rörelsens intäkter	2 100	2 224	2 008	1 761	1 672
Resultat efter finansiella poster*	22	90	184	119	150
Resultat exkl avskrivningar	437	526	616	550	581
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	437	130	220	154	426
Balansomslutning	75 253	75 237	75 436	75 569	75 716
Årets kassaflöde	351	238	201	270	439
Soliditet %*	65	65	65	65	64
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	14	344	298	18	206
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	254	344	298	308	246
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	89	93	92
Avgifts- hyresbortfall %	0,7	0,6	0,6	0,4	0,5
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 004	1 067	909	831	784
Driftkostnader kr/kvm	522	540	411	431	326
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	522	522	402	431	326
Energikostnad kr/kvm*	278	259	257	289	211
Underhållsfond kr/kvm	814	813	631	438	237
Reservering till underhållsfond kr/kvm	-	201	201	201	79
Sparande kr/kvm*	222	286	322	280	296
Ränta kr/kvm	232	235	202	94	111
Skuldsättning kr/kvm*	12 937	13 076	13 216	13 355	13 494
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 937	13 076	13 216	13 355	13 494
Räntekänslighet %*	12,9	12,3	14,5	16,1	17,2

* obligatoriska nyckeltal



Dokument-ID 092221155575766944 74 Signerat MM, EW, HH, VM, DN

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter, så som IMD debitering för el

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 092221155575766944 74 Signerat MM, EW, HH, VM, DN

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 376 000	1 599 814	−883 253	90 162
Disposition enl. årsstämmobeslut			90 162	−90 162
Reservering underhållsfond		396 000	−396 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				15 215
Vid årets slut	**48 376 000**	**1 995 814**	**−1 189 091**	**15 215**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−793 091
Årets resultat	15 215
Årets fondreservering enligt stadgarna	−396 000
Summa	**−1 173 876**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 1 173 876**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Dokument-ID 09222115557576694474 Signerat MM, EW, HH, VM, DN

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 099 007	2 223 287
Övriga rörelseintäkter	Not 3	840	1 080
Summa rörelseintäkter		**2 099 847**	**2 224 367**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 025 645	−1 061 465
Övriga externa kostnader	Not 5	−121 820	−136 233
Personalkostnader	Not 6	−37 761	−39 059
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−437 424	−435 883
Summa rörelsekostnader		**−1 622 650**	**−1 672 640**
Rörelseresultat		**477 197**	**551 727**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	804	1 248
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−456 481	−462 813
Summa finansiella poster		**−455 677**	**−461 565**
Resultat efter finansiella poster		**21 520**	**90 162**
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 10	−6 305	0
Årets resultat		**15 215**	**90 162**

Dokument-ID 092221155575766944 74 Signerat MM, EW, HH, VM, DN

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	72 608 817	73 039 701
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	123 809	68 750
Summa materiella anläggningstillgångar		**72 732 626**	**73 108 451**
Summa anläggningstillgångar		**72 732 626**	**73 108 451**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	68	2 008
Övriga fordringar	Not 14	90 699	57 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	65 625	56 317
Summa kortfristiga fordringar		**156 392**	**116 105**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 363 630	2 012 359
Summa kassa och bank		**2 363 630**	**2 012 359**
Summa omsättningstillgångar		**2 520 022**	**2 128 464**
Summa tillgångar		**75 252 648**	**75 236 915**

Dokument-ID 092221155575769474 Signerat MM, EW, HH, VM, DN

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 376 000	48 376 000
Fond för yttre underhåll		1 995 814	1 599 814
Summa bundet eget kapital		**50 371 814**	**49 975 814**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 189 091	−883 253
Årets resultat		15 215	90 162
Summa fritt eget kapital		**−1 173 876**	**−793 091**
Summa eget kapital		**49 197 938**	**49 182 723**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 114 302	25 435 106
Summa långfristiga skulder		**8 114 302**	**25 435 106**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 320 804	273 292
Leverantörsskulder	Not 18	152 620	81 747
Skatteskulder	Not 19	6 305	0
Övriga skulder	Not 20	185 260	10 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	275 419	253 873
Summa kortfristiga skulder		**17 940 408**	**619 086**
Summa eget kapital och skulder		**75 252 648**	**75 236 915**

Dokument-ID 092221155575766944 74 Signerat MM, EW, HH, VM, DN

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	477 197	551 727
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	437 424	435 883
Förändring inkomstskatt	−6 305	0
	908 316	**987 610**
Erhållen ränta	804	1 248
Erlagd ränta	−456 485	−464 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**452 635**	**524 736**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−40 287	1 107
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	273 815	−14 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**686 163**	**511 192**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	−61 600	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−61 600**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−273 292	−273 292
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−273 292**	**−273 292**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	351 271	237 900
Likvida medel vid årets början	2 012 359	1 774 459
Likvida medel vid årets slut	2 363 630	2 012 359

Dokument-ID 092221155575766944 74 Signerat MM, EW, HH, VM, DN

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installation IMD av el	Linjär	15
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 644 557	1 607 426
Hyror, p-platser	100 740	100 650
Hyror, övriga	27 936	27 612
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−13 982	−12 880
Elavgifter	332 320	491 128
Pant- och överlåtelseavgifter	7 056	8 524
Elintäkter solceller	384	830
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−4	−3
Summa nettoomsättning	**2 099 007**	**2 223 287**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	840	1 080
Summa övriga rörelseintäkter	**840**	**1 080**

Dokument-ID 092221155575766944 74 Signerat MM, EW, HH, VM, DN

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	−36 040
Reparationer	−198 138	−212 677
Försäkringspremier	−30 459	−29 455
Kabel- och digital-TV	−60 700	−58 558
Serviceavtal	−22 251	−12 673
Obligatoriska besiktningar	−2 235	−58 605
Bevakningskostnader	0	−5 250
Snö- och halkbekämpning	−79 000	−46 375
Drift och förbrukning, övrigt	0	−9 371
Förbrukningsinventarier	−1 450	−2 358
Vatten	−243 904	−184 392
Fastighetsel	−301 718	−324 271
Sophantering och återvinning	−31 110	−33 372
Förvaltningsarvode drift	−54 680	−48 068
Summa driftskostnader	**−1 025 645**	**−1 061 465**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−76 931	−74 152
IT-kostnader	−4 859	−4 485
Arvode, yrkesrevisorer	−23 125	−20 219
Övriga förvaltningskostnader	−2 209	−26 238
Kreditupplysningar	0	−183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−9 114	−4 584
Representation	0	−346
Kontorsmateriel	−2 301	−2 748
Bankkostnader	−3 153	−3 108
Övriga externa kostnader	−128	−170
Summa övriga externa kostnader	**−121 820**	**−136 233**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−29 394	−28 650
Sammanträdesarvoden	0	−2 394
Sociala kostnader	−8 367	−8 015
Summa personalkostnader	**−37 761**	**−39 059**

Dokument-ID 092221155575766944 74 Signerat MM, EW, HH, VM, DN

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−430 883	−430 883
Avskrivning Installationer	−6 541	−5 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−437 424**	**−435 883**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	139	93
Övriga ränteintäkter	665	1 155
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**804**	**1 248**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−456 481	−462 813
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−456 481**	**−462 813**

Not 10 Skatt på årets resultat

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Statlig inkomstskatt	−6 305	0
Summa skatt på årets resultat	**−6 305**	**0**

Dokument-ID 092221155575766944 74 Signerat MM, EW, HH, VM, DN

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	51 706 000	51 706 000
Mark	23 919 000	23 919 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**75 625 000**	**75 625 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−2 585 299	−2 154 416
	−2 585 299	**−2 154 416**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−430 883	−430 883
	−430 883	**−430 883**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−3 016 183**	**−2 585 299**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**72 608 817**	**73 039 701**
Varav		
Byggnader	48 689 817	49 120 701
Mark	23 919 000	23 919 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	35 670 000	34 670 000
Totalt taxeringsvärde	**35 670 000**	**34 670 000**
varav byggnader	*31 000 000*	*30 000 000*
varav mark	*4 670 000*	*4 670 000*

Dokument-ID 092221155575766944 74 Signerat MM, EW, HH, VM, DN

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	75 000	75 000
	75 000	**75 000**
Årets anskaffningar		
Installationer- laddstolpar	61 600	0
	61 600	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**136 600**	**75 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−6 250	−1 250
	−6 250	**−1 250**
Årets avskrivningar		
Installationer	−6 541	−5 000
	−6 541	**−5 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	−12 791	−5 250
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−12 791**	**−5 250**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**123 809**	**68 750**
Varav		
Installationer	123 809	68 750

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	−3 253	−1 313
Kundfordringar	3 321	3 321
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**68**	**2 008**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	58 445	57 780
Momsfordringar	32 254	0
Summa övriga fordringar	**90 699**	**57 780**

Dokument-ID 092221155575766944 74 Signerat MM, EW, HH, VM, DN

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	2 545	2 460
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 547	32 049
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 311	15 175
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 222	6 633
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**65 625**	**56 317**

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	2 363 630	2 012 359
Summa kassa och bank	**2 363 630**	**2 012 359**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	25 435 106	25 708 398
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−273 292	−273 292
Nästa års omförhandling på kortfristiga skulder till kreditinstitut	−17 047 512	0
Långfristig skuld vid årets slut	**8 114 302**	**25 435 106**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	0,78%	2026-03-31	17 321 008,00	0,00	136 748,00	17 184 260,00
DANSKE BANK	3,86%	2027-03-31	8 387 390,00	0,00	136 544,00	8 250 846,00
Summa			**25 708 398,00**	**0,00**	**273 292,00**	**25 435 106,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 273 292 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 093 168 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 24 068 646 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lånet i Danske bank om 17 184 260 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte som avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	19 547	81 041
Ej reskontraförda leverantörsskulder	133 073	706
Summa leverantörsskulder	**152 620**	**81 747**

Dokument-ID 092221155575766944 74 Signerat MM, EW, HH, VM, DN

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	6 305	0
Summa skatteskulder	**6 305**	**0**

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	181 939	0
Övriga skulder	3 321	3 321
Skuld för moms	0	6 853
Summa övriga skulder	**185 260**	**10 174**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 237	9 001
Upplupna räntekostnader	1 271	1 275
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	23 675
Upplupna elkostnader	41 424	53 278
Upplupna vattenavgifter	20 529	15 584
Upplupna kostnader för renhållning	2 642	2 644
Upplupna styrelsearvoden	29 400	28 650
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	170 916	119 766
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**275 419**	**253 873**

Not 22 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	27 348 510	27 348 510

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2026-03-01.

Dokument-ID 092221155575766944 74 Signerat MM, EW, HH, VM, DN

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den: 2026-04-09

Eskilstuna, årsredovisningen undertecknas enligt våra elektroniska underskrifter

Mika Mykkänen	Helen Hayashida
Veljko Mladenovic som ersättare för Andreas Lundin	Elin Wallsten

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av våra elektroniska underskrifter
Baker Tilly Rådek AB

Denice Nyström
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 092221155575766944 74 Signerat MM, EW, HH, VM, DN

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576694474

Dokument

306290 Årsredovisning 2025 slutlig Huvuddokument 19 sidor Startades 2026-04-28 15:58:26 CEST (+0200) av Ellinor Carlsson (EC) Färdigställt 2026-05-05 14:17:32 CEST (+0200)	**306290 Bilagor 2025.pdf** Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ellinor Carlsson (EC)

Initierare

Ellinor Carlsson (EC)
Riksbyggen
ellinor.carlsson@riksbyggen.se

Signerare

Mika Mykkänen (MM) mykkanen.mika@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKA MYKKÄNEN" Signerade 2026-04-28 20:20:24 CEST (+0200)	**Elin Wallsten (EW)** elin.wallsten@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin Margareta Wallsten" Signerade 2026-04-29 12:32:43 CEST (+0200)
Helen Hayashida (HH) helenhayashida@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELEN HAYASHIDA" Signerade 2026-04-28 19:43:41 CEST (+0200)	**Veljko Mladenovic (VM)** veljauno92@outlook.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VELJKO MLADENOVIC" Signerade 2026-05-04 13:56:17 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576694474

Denice Nyström (DN)
denice.nystrom@radek.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DENICE NYSTRÖM"
Signerade 2026-05-05 14:17:32 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brage 4
Org.nr 769631-0718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brage 4 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

Dokument-ID 092221155575771539O1 Signerat DN

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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brage 4 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Dokument-ID 092221155557577153901 Signerat DN

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
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna Datum enligt digital signatur

Baker Tilly Rådek AB

_____
Denice Nyström
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557577153901 Signerat DN

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577153901

Dokument

RB Brf Brage 4 250101-251231
Huvuddokument
3 sidor
Startades 2026-05-04 14:47:08 CEST (+0200) av Ellinor Carlsson (EC)
Färdigställt 2026-05-05 14:16:36 CEST (+0200)

Initierare

Ellinor Carlsson (EC)
Riksbyggen
ellinor.carlsson@riksbyggen.se

Signerare

Denice Nyström (DN)
denice.nystrom@radek.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DENICE NYSTRÖM"
Signerade 2026-05-05 14:16:36 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

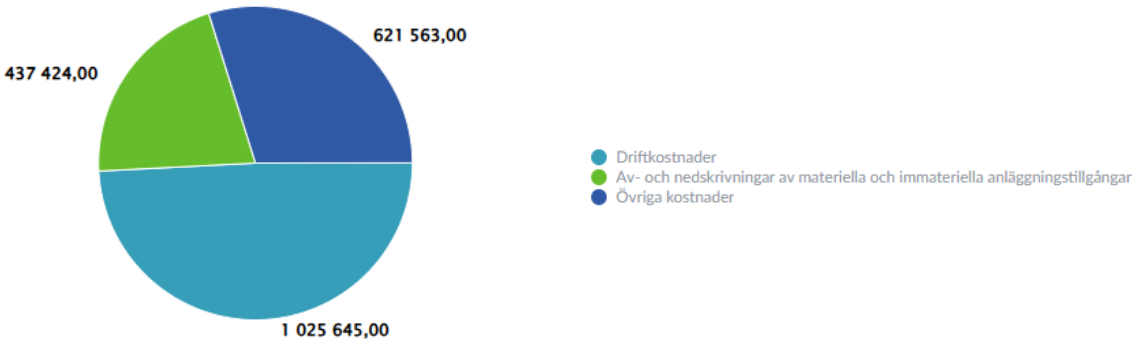
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

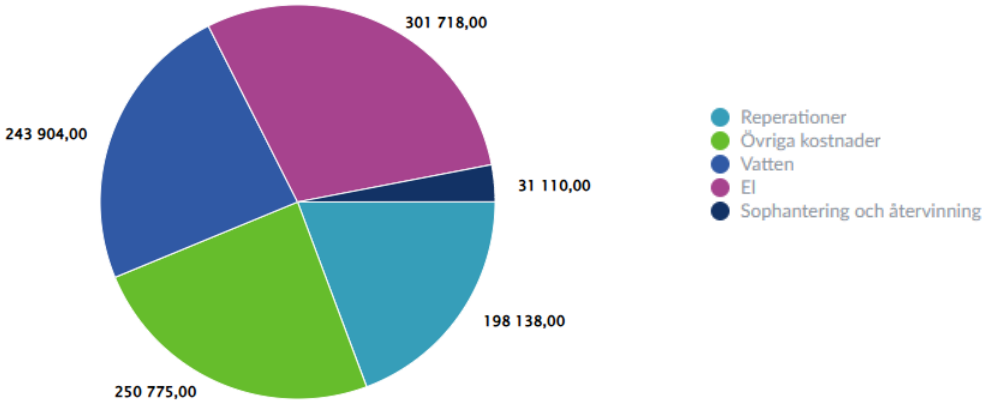
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 025 645	1 061 465
Övriga externa kostnader	121 820	136 233
Personalkostnader	37 761	39 059
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	437 424	435 884
Finansiella poster	455 677	461 565
Skatter	6 305	0
Summa kostnader	**2 084 632**	**2 134 206**



Driftkostnadsfördelning



Brf Brage 4

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Brage 4 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se