

# Årsredovisning 2025

## Brf Hjalmar 4

769637-9531



 HJx1Ju8P0Wx-B1bykdlw0-1

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hjalmar 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 3
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-30 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Sedan föreningens bildande finns ett antal juridiska personer som äger bostäder och lokaler i föreningen. Trots detta är det styrelsen bedömning att kvalificerad användning överstiger kraven som föreligger för att föreningen skall bedömas vara klassad som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Styrelsen följer rättsutvecklingen på området och utvärderar frågan löpande.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Stockholm Nummerhästen 4	2019	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1940.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 29 bostadsrätter om totalt 1 144 kvm och 4 bostadsrättslokaler om 148 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Olof Kernell	Ordförande
Eric Schoeffler	Styrelseledamot
Rasmus Eriksson Regnér	Styrelseledamot
Dick Allansson	Styrelseledamot
Elisabet Gotendahl	Suppleant
Per Åkerblom	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Joakim Häll Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2025.

### Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen investerat i en ny och effektivare fjärrvärmecentral. Detta har medfört en viss uppfört kostnad men sparar oss också pengar i mer effektiv uppvärmning. När fönster renoveras kommer även 3-glas sättas in som gör att värmeeffektiviteten ytterligare kommer kunna förbättras i ytterligare ett steg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Generellt har föreningens ekonomin förbättrats under året på grund av lägre lånekostnader, mer effektiv uppvärmning mm. Lån har även bundits under året. Hyresrättsavgiften har höjts upp med motsvarande höjning på hyresmarknaden. Beslut har tagits under året har en avgiftssänkning om 10%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1 796 557	1 814 095	1 477 959	639 521
Resultat efter fin. poster	-499 252	-648 783	-1 123 161	-1 337 592
Soliditet (%)	84	84	84	83
Yttre fond	100 001	248 722	150 530	75 015
Taxeringsvärde	58 924 000	52 000 000	52 000 000	52 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 327	1 384	1 172	488
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,4	81,8	94,5	91,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 511	13 646	13 586	13 586
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 518	12 643	12 587	12 587
Sparande / kvm totalyta, kr	333	409	-150	-316
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	22	26	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	192	192	177	125
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	37	30	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	260	252	233	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,35	4,16	5,04	-
Räntekänslighet (%)	10,18	9,86	11,60	27,83

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

### Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt vilket är en konsekvens av de årliga avskrivningar som sker. Avskrivningarna är bokföringsmässiga och påverkar inte föreningens kassa eller likviditet, oräknat avskrivningarna är föreningens resultat positivt.

Framtida åtaganden säkerställs genom bland annat, sparande, amortering av lån, beslutade avgifter vid uthyrning av bostäder i andrahand, effektivisering av leverantörsavtal och bundna lån till lägre räntenivåer.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	97 670 000	-	-	97 670 000
Upplåtelseavgifter	-3 569 192	-	-	-3 569 192
Fond, yttre underhåll	248 722	-	-148 721	100 001
Balanserat resultat	-3 407 251	-648 783	148 721	-3 907 314
Årets resultat	-648 783	648 783	-499 252	-499 252
<b>Eget kapital</b>	<b>90 293 495</b>	<b>0</b>	<b>-499 252</b>	<b>89 794 244</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 907 314
Årets resultat	-499 252
<b>Totalt</b>	<b>-4 406 565</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	98 192
Balanseras i ny räkning	-4 504 757
	<b>-4 406 565</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 796 557	1 814 095
Övriga rörelseintäkter	3	0	210 867
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 796 557</b>	<b>2 024 962</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-696 060	-955 025
Övriga externa kostnader	9	-124 704	-115 261
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-929 712	-929 712
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 750 476</b>	<b>-1 999 998</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>46 081</b>	<b>24 963</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 007	4 602
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-546 340	-678 349
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-545 333</b>	<b>-673 747</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-499 252</b>	<b>-648 783</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-499 252</b>	<b>-648 783</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	105 421 382	106 351 094
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>105 421 382</b>	<b>106 351 094</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>105 421 382</b>	<b>106 351 094</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 014	43 204
Övriga fordringar	12	1 945	56 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	32 275	31 063
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>58 234</b>	<b>130 650</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		804 159	501 207
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>804 159</b>	<b>501 207</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>862 393</b>	<b>631 857</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 283 775</b>	<b>106 982 951</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		94 100 808	94 100 808
Fond för yttre underhåll		100 001	248 722
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>94 200 809</b>	<b>94 349 530</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 907 314	-3 407 251
Årets resultat		-499 252	-648 783
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 406 565</b>	<b>-4 056 035</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>89 794 244</b>	<b>90 293 495</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 611 513	5 400 001
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 611 513</b>	<b>5 400 001</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 561 588	10 934 688
Leverantörsskulder		59 958	39 764
Skatteskulder		7 166	61 961
Övriga kortfristiga skulder		5 392	449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	243 914	252 593
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 878 018</b>	<b>11 289 455</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 283 775</b>	<b>106 982 951</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	46 081	24 963
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	929 712	929 712
	<b>975 793</b>	<b>954 675</b>
Erhållen ränta	1 007	4 602
Erlagd ränta	-545 921	-701 367
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>430 879</b>	<b>257 911</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	72 416	-91 855
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-38 756	-244 400
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>464 539</b>	<b>-78 344</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	233 629
Amortering av lån	-161 588	-161 588
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-161 588</b>	<b>72 041</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>302 951</b>	<b>-6 303</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>501 207</b>	<b>507 510</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>804 159</b>	<b>501 207</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hjalmar 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Byggnad	4,00 - 6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter, bostäder	1 421 448	1 481 071
Årsavgifter, lokaler	167 082	175 884
Hysesintäkter, bostäder	72 804	69 672
Förseningsavgifter mm	6 581	7 164
Övriga avgifter	128 642	80 304
<b>Summa</b>	<b>1 796 557</b>	<b>1 814 095</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ej placerbara intäkter	0	1 758
Öres- och kronutjämning	0	0
Övriga intäkter	0	209 109
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>210 867</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel	80 933	79 100
Städning	27 144	31 753
Besiktning och service	8 798	8 625
Yttre skötsel	27 487	21 238
<b>Summa</b>	<b>144 362</b>	<b>140 716</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer	49 564	84 985
<b>Summa</b>	<b>49 564</b>	<b>84 985</b>

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Planerat underhåll installationer	0	246 913
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>246 913</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	32 511	28 402
Uppvärmning	248 505	248 354
Vatten	54 766	48 413
Sophämtning	55 374	52 458
<b>Summa</b>	<b>391 156</b>	<b>377 627</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	50 294	47 734
Fastighetsskatt	60 684	57 050
<b>Summa</b>	<b>110 978</b>	<b>104 784</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	0	2 603
Övriga förvaltningskostnader	48 003	39 276
Revisionsarvoden	22 625	21 250
Ekonomisk förvaltning	54 076	52 132
<b>Summa</b>	<b>124 704</b>	<b>115 261</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	543 849	677 240
Övriga räntekostnader	2 491	1 109
<b>Summa</b>	<b>546 340</b>	<b>678 349</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	110 069 804	110 069 804
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>110 069 804</b>	<b>110 069 804</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 718 710	-2 788 998
Årets avskrivning	-929 712	-929 712
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 648 422</b>	<b>-3 718 710</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>105 421 382</b>	<b>106 351 094</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>52 086 476</i>	<i>52 086 476</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 924 000	17 000 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	35 000 000
<b>Summa</b>	<b>58 924 000</b>	<b>52 000 000</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	415	56 323
Övriga fordringar	1 530	60
<b>Summa</b>	<b>1 945</b>	<b>56 383</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 514	5 485
Städning	4 145	4 005
Försäkringspremier	8 451	8 054
Förvaltning	14 165	13 519
<b>Summa</b>	<b>32 275</b>	<b>31 063</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2024-08-31	2,96 %		10 934 689
Danske Bank	2026-03-02	3,86 %	5 400 000	5 400 000
Danske Bank	2028-05-02	2,96 %	5 386 549	
Danske Bank	2030-04-30	3,27 %	5 386 552	
<b>Summa</b>			<b>16 173 101</b>	<b>16 334 689</b>
Varav kortfristig del			5 561 588	10 934 688

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 365 161 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
El	2 869	2 454
Uppvärmning	34 852	32 852
Utgiftsräntor	45 335	44 916
Vatten	9 146	8 073
Uppl kostn renhållningsavg	9 229	8 153
Förutbetalda avgifter/hyror	142 483	156 145
<b>Summa</b>	<b>243 914</b>	<b>252 593</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 772 000	25 772 000

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har upphandlar och kommer under början av 2026 upprätta ny underhållsplan, genomföra OVK samt renovera avvattningsrör samt genomföra relining av stam ut mot kommunstam. Styrelsen utreder även huruvida hiss bör renoveras för att minska de löpande kostnaderna framgent med stopp etc. Upphandling pågår också kring nya sop- och sorteringskärl för att möta stadens krav 2027.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

---

Dick Allansson  
Styrelseledamot

---

Eric Schoeffler  
Styrelseledamot

---

Olof Kernell  
Ordförande

---

Rasmus Eriksson Regnér  
Styrelseledamot

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

---

Joakim Häll  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 19:28

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 05.05.2026 13:43

**DOCUMENT ID:**

B1bykdlw0-l

**ENVELOPE ID:**

HJx1Ju8P0Wx-B1bykdlw0-l

**DOCUMENT NAME:**

Brf Hjalmar 4, 769637-9531 - Årsredovisning 2025-12-3  
1.pdf

17 pages

**SHA-512:**

b72cf61a7cfe254efbf4bb3b17876f9f862781197972332  
c85eea3f314add24fb5e956f9c8d2b7b0712134d2d4379  
c909dab5ed2279fd44f6b822ccbf60075a4

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant








eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIC SCHOEFFLER eric_schoeffler@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:04 05.05.2026 13:45	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.45.47
2. OLOF KERNELL olof.kernell@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 22:19 05.05.2026 22:19	eID Low	Swedish BankID IP: 185.152.178.41
3. RASMUS ERIKSSON REG NÉR rasmusregner@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 22:59 05.05.2026 22:59	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. DICK ALLANSSON dick.allansson@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 09:43 06.05.2026 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 62.127.130.81
5. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronbo revision.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 19:28 06.05.2026 19:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.207.143

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hjalmar 4, org.nr. 769637-9531

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hjalmar 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hjalmar 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 trygghande 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 19:28

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 05.05.2026 13:43

**DOCUMENT ID:**

r1eJ10LPAbI

**ENVELOPE ID:**

SkJ1d8PAbx-r1eJ10LPAbI

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Hjalmar.pdf

2 pages

**SHA-512:**

7e212c461eff8b04d7f3470bbae284656fad0fcb4430d31  
8c2b63a163a50d7a1aaaabf020f61b5300f109edf550199  
f92eb88346e2dfe187ee61f9a5a7e83149

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	Signed	06.05.2026 19:28	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Authenticated	06.05.2026 19:28	Low	IP: 90.129.207.143

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

## Attachments

No attachments related to this document

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

## 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