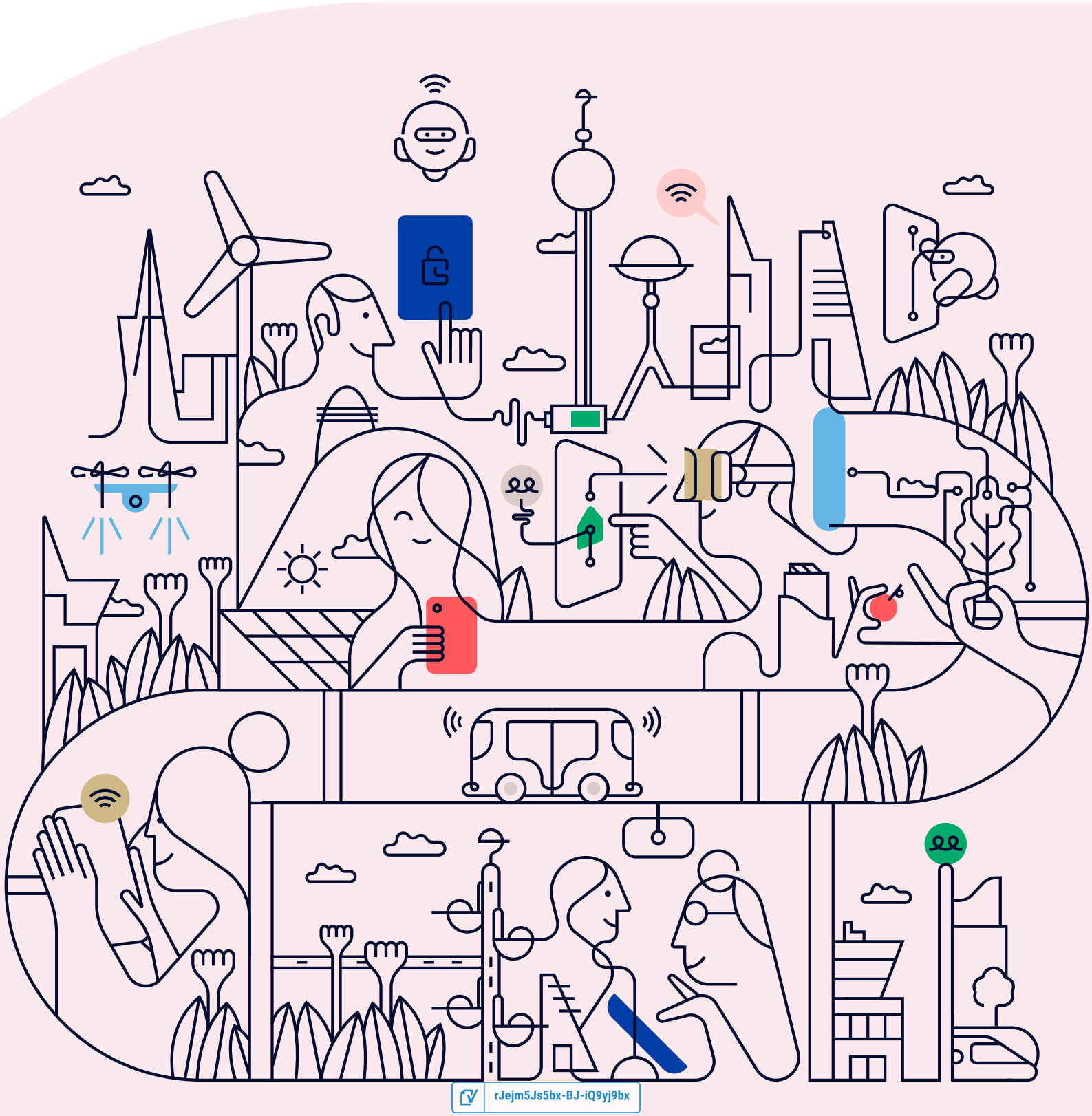
2025

Årsredovisning

Brf PORTEN 4



rJejm5Js5bx-BJ-iQ9yj9bx

Välkommen till årsredovisningen för Brf PORTEN 4

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

rJejm5Js5bx-BJ-iQ9yj9bx

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.

rJejm5Js5bx-BJ-iQ9yj9bx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätts-havare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929.

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 31 bostadsrätter om totalt 2 018 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 018 kvm.

Styrelsens sammansättning

Albin Wiklund	Styrelseledamot
Rikardh Hedlund	Ordförande
Filip Emanuel Persson	Styrelseledamot
Frida Andersson	Styrelseledamot
Josefin Odelstam	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Staffan Lindquist	Revisor

rJejm5Js5bx-BJ-iQ9yj9bx

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2003
- Stambyte kök och badrum
- Totalrenovering av fastigheten inkl. el-stigar

2007
- Byggnation av balkonger

2008
- Målning av taket Trappgränd
- Innergården rustades upp

2009
- Byte av tvättmaskiner i gemensam tvättstuga
- Renovering av råvinden

2011
- Vindsutrymme ombyggt till lägenhet

2013
- Utbyte av samtliga kodlås

2014
- Renovering av föreningens lokal

2016
- Renovering av fönster i lägenheter inkl. byte till energiglas

2017
- Målning av fönster i gemensamma utrymmen
- Investering i modern taksäkerhet
- Stamspolning

2018
- Renovering av ytterdörrar
- Uppgradering från betongplattor till gatsten utanför Ryttargatan 10
- Ytskiktsrenovering av hyreslägenhet

2021
- Ytskiktsrenovering Trapphus och Tvättstuga
- Byte fönster i burspråk Lgh 1303 Trappgränd 4

2022
- Åtgärdat innertak Lgh 1303 samt Lgh 1304 Trappgränd 4, efter vattenskada
- Uppdaterad internetuppkoppling med fiberinstallation
- Målning taket Ryttargatan 10
- Renoverat innertak, entré Trappgränd 4 efter vattenskada
- Byte av uppvärmningssystem, installation av fjärrvärme
- Relining/ byte avloppsstammar i krypgrund och hela källarplanet samt installation av backventil/ råttfälla huvudavloppsledning
- Åtgärdat läckande ytskikt, takterrass Lgh 1303 Trappgränd 4

rJejm5Js5bx-BJ-iQ9yj9bx

2023 Renovering av fallskydd taket

2024 OVK Besiktning

2025 Åtgärda läckande ytskikt, takterrass Lgh 1303 Ryttargatan 10
Rengöring av ventilation efter OVK besiktning

Planerade underhåll

2026 Renovering av altangolv
Stamspolning
Införande av underhållsplan

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	JORGE QUESADA AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vattenskada som identifierades i terassen vid lgh 1303 på Ryttargatan 10 har åtgärdats under 2025. Efter utförd OVK besiktning gjordes åtgärder för att förbättra luften i fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 51 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

rJejm5Js5bx-BJ-iQ9yj9bx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 759 594	1 741 000	1 455 000	1 391 000
Resultat efter fin. poster	-586 118	-282 750	-640 963	-2 439 529
Soliditet (%)	44	46	46	46
Yttre fond	121 475	76 200	76 200	1 272 592
Taxeringsvärde	70 266 000	64 079 000	64 079 000	64 079 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	847	783	645	622
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,2	87	85	87
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 391	6 355	6 355	6 863
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 194	6 013	6 013	6 494
Sparande / kvm totalyta, kr	58	35	34	-68
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	24	27	49
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	149	151	152	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	21	12	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	205	195	185	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	3,80	-	-
Räntekänslighet (%)	7,54	-	-	-

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.

rJejm5Js5bx-BJ-iQ9yj9bx

Upplysning vid förlust

Resultatet är främst hänförligt till ökade driftskostnader under året samt genomförda underhållsåtgärder, däribland rengöring av ventilation efter OVK-besiktning samt åtgärd av läckande ytskikt på takterrass.

Föreningens räntekostnader har samtidigt minskat jämfört med föregående år till följd av ett förbättrat ränteläge.

Styrelsens samlade bedömning är att föreningens ekonomi är stabil och följer löpande kostnadsutvecklingen och räntemarknaden för att säkerställa en fortsatt hållbar och stabil ekonomi i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	18 584 944	-	-	18 584 944
Upplåtelseavgifter	2 124 000	-	-	2 124 000
Fond, yttre underhåll	76 200	-30 925	76 200	121 475
Balanserat resultat	-9 795 946	-251 825	-76 200	-10 123 971
Årets resultat	-282 750	282 750	-586 118	-586 118
Eget kapital	**10 706 448**	**0**	**-586 118**	**10 120 330**

rJejm5Js5bx-BJ-iQ9yj9bx

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 047 771
Årets resultat	-586 118
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-76 200
Totalt	**-10 710 089**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	121 475
Balanseras i ny räkning	**-10 588 614**

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

rJejm5Js5bx-BJ-iQ9yj9bx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 759 595	1 741 738
Övriga rörelseintäkter		0	24 662
Summa rörelseintäkter		**1 759 595**	**1 766 400**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 596 720	-1 088 132
Övriga externa kostnader	8	-83 195	-172 804
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-337 524	-336 900
Summa rörelsekostnader		**-2 017 439**	**-1 597 836**
RÖRELSERESULTAT		**-257 844**	**168 564**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 263	23 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-335 537	-474 413
Summa finansiella poster		**-328 274**	**-451 313**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-586 118**	**-282 750**
ÅRETS RESULTAT		**-586 118**	**-282 750**

rJejm5Js5bx-BJ-iQ9yj9bx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	21 302 543	21 618 599
Markanläggningar	11	21 551	31 919
Maskiner och inventarier	12	11 098	22 198
Summa materiella anläggningstillgångar		**21 335 192**	**21 672 716**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**21 335 192**	**21 672 716**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 030	48 252
Övriga fordringar	13	804 930	419 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	81 320	68 484
Summa kortfristiga fordringar		**922 280**	**535 927**
Kassa och bank			
Kassa och bank		617 915	1 273 321
Summa kassa och bank		**617 915**	**1 273 321**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 540 194**	**1 809 247**
SUMMA TILLGÅNGAR		**22 875 386**	**23 481 963**

rJejm5Js5bx-BJ-iQ9yj9bx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 708 944	20 708 944
Fond för yttre underhåll		121 475	76 200
Balkongfond		7 100	7 100
Summa bundet eget kapital		**20 837 519**	**20 792 244**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 123 971	-9 795 947
Årets resultat		-586 118	-282 750
Summa fritt eget kapital		**-10 710 089**	**-10 078 696**
SUMMA EGET KAPITAL		**10 127 430**	**10 713 548**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		**3 000 000**	**3 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 500 000	9 500 000
Leverantörsskulder		28 811	47 411
Skatteskulder		6 205	4 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	212 941	216 490
Summa kortfristiga skulder		**9 747 957**	**9 768 416**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**22 875 386**	**23 481 963**

rJejm5Js5bx-BJ-iQ9yj9bx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-257 844**	**168 564**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	337 524	336 900
	79 680	**505 464**
Erhållen ränta	7 263	23 100
Erlagd ränta	-334 433	-479 132
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-247 490**	**49 431**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 534	17 328
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 563	-47 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-278 587**	**19 604**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-278 587**	**19 604**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 689 211**	**1 669 607**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 410 623**	**1 689 211**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rJejm5Js5bx-BJ-iQ9yj9bx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf PORTEN 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 3,00 %
Markanläggningar	10,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

rJejm5Js5bx-BJ-iQ9yj9bx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 540 560	1 540 560
Balkongavgift	7 800	0
Hyresintäkter bostäder	82 569	78 276
Hyresintäkter p-plats	0	6 000
Bredband	106 020	106 020
Påminnelseavgift	1 080	1 140
Pantsättningsavgift	1 764	5 682
Överlåtelseavgift	4 410	4 059
Administrativ avgift	49	0
Andrahandsuthyrning	15 342	0
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	**1 759 595**	**1 741 738**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	122 045	73 946
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 200	0
Städning enligt avtal	57 000	57 000
Städning utöver avtal	2 500	0
Sotning	60 825	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	29 020
Brandskydd	7 337	8 816
Gårdkostnader	4 758	0
Snöröjning/sandning	51 481	79 263
Serviceavtal	8 765	1 811
Mattvätt/Hyrmattor	9 214	9 668
Förbrukningsmaterial	0	2 809
Summa	**325 125**	**262 333**

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	480	23 245
Tvättstuga	6 560	0
Dörrar och lås/porttele	0	171
VVS	60 494	0
Ventilation	82 812	0
Elinstallationer	11 148	0
Tak	10 406	0
Mark/gård/utemiljö	0	2 470
Summa	**171 900**	**25 886**

rJejm5Js5bx-BJ-iQ9yj9bx

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	-2 257	0
Tak	0	107 125
Balkonger/altaner	367 500	0
Summa	**365 243**	**107 125**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	52 415	48 441
Uppvärmning	299 885	304 622
Vatten	61 733	41 896
Sophämtning/renhållning	70 187	62 524
Summa	**484 220**	**457 483**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 017	59 612
Kabel-TV	6 858	11 390
Bredband	119 529	109 353
Fastighetsskatt	57 828	54 950
Summa	**250 232**	**235 305**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	187
Tele- och datakommunikation	0	147
Juridiska åtgärder	0	8 438
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	21 396
Revisionsarvoden extern revisor	9 500	9 625
Styrelseomkostnader	6 639	0
Fritids och trivselkostnader	1 024	14 397
Föreningskostnader	688	0
Förvaltningsarvode enl avtal	38 990	87 823
Överlåtelsekostnad	6 441	0
Pantsättningskostnad	2 646	11 819
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 743
Administration	11 515	5 200
Konsultkostnader	3 744	6 350
Föreningsavgifter	2 008	5 681
Summa	**83 195**	**172 804**

rJejm5Js5bx-BJ-iQ9yj9bx

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	335 129	474 412
Dröjsmålsränta	408	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1
Summa	**335 537**	**474 413**

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 428 510	28 428 510
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**28 428 510**	**28 428 510**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 809 911	-6 554 576
Årets avskrivning	-316 056	-255 335
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 125 967**	**-6 809 911**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**21 302 543**	**21 618 599**
I utgående restvärde ingår mark med	*7 925 790*	*7 925 790*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 026 000	24 827 000
Taxeringsvärde mark	41 240 000	39 252 000
Summa	**70 266 000**	**64 079 000**

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	303 946	303 946
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**303 946**	**303 946**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-272 028	-201 563
Årets avskrivning	-10 368	-70 465
Utgående ackumulerad avskrivning	**-282 396**	**-272 028**
Utgående restvärde enligt plan	21 551	31 919

rJejm5Js5bx-BJ-iQ9yj9bx

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	149 708	149 708
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**149 708**	**149 708**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-127 510	-116 410
Årets avskrivning	-11 100	-11 100
Utgående ackumulerad avskrivning	**-138 610**	**-127 510**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**11 098**	**22 198**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 411	3 301
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	8 810	0
Transaktionskonto	162 888	415 890
Borgo räntekonto	629 821	0
Summa	**804 930**	**419 191**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 699	13 997
Förutbet försäkr premier	57 647	0
Förutbet kabel-TV	2 324	0
Förutbet bredband	11 650	0
Övr förutb kostn uppl int	0	54 487
Summa	**81 320**	**68 484**

rJejm5Js5bx-BJ-iQ9yj9bx

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-09-28	2,57 %	5 250 000	5 250 000
SEB	2026-12-28	2,34 %	4 250 000	4 250 000
SEB	2027-02-28	2,13 %	3 000 000	3 000 000
Summa			**12 500 000**	**12 500 000**
Varav kortfristig del			9 500 000	9 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 500 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	340	0
Uppl kostnad Städning entrepr	0	4 750
Uppl kostn el	5 597	5 012
Uppl kostnad Värme	38 496	40 319
Uppl kostnad Extern revisor	10 000	10 000
Uppl kostn räntor	6 112	5 008
Uppl kostn vatten	0	4 106
Uppl kostnad Sophämtning	5 961	0
Förutbet hyror/avgifter	146 435	139 420
Övriga uppl kostn och förutb int	0	7 875
Summa	**212 941**	**216 490**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

rJejm5Js5bx-BJ-iQ9yj9bx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-06.

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

Stockholm

Rikardh Hedlund
Ordförande

Filip Emanuel Persson
Styrelseledamot

Frida Andersson
Styrelseledamot

Josefin Odelstam
Styrelseledamot

Albin Wiklund
Styrelseledamot

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

Staffan Lindquist
Revisor

rJejm5Js5bx-BJ-iQ9yj9bx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
23.03.2026 14:56

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 20.03.2026 16:39

DOCUMENT ID:
BJ-iQ9yj9bx

ENVELOPE ID:
rJejm5Js5bx-BJ-iQ9yj9bx

DOCUMENT NAME:
Brf PORTEN 4, 769605-8002 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
b1afedcb61fe69e3e68ef78ef237a63be8c39f978ad9e2077f656ab196ba8fff11b946d64ee9a0cf4c66c56cf8c49e77d24a5fa8b4fefa2757decba51de61aea

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. Rikardh Hedlund	**Signed**	**21.03.2026 00:31**	**eID**	**Swedish BankID**
brfporten4@simple.xiii.nu	Authenticated	21.03.2026 00:31	Low	IP: 176.10.248.204
2. Josefin Odelstam	**Signed**	**21.03.2026 09:25**	**eID**	**Swedish BankID**
josefin.odelstam@hotmail.se	Authenticated	21.03.2026 09:24	Low	IP: 155.4.221.32
3. FILIP PERSSON	**Signed**	**22.03.2026 21:27**	**eID**	**Swedish BankID**
filippersson17@gmail.com	Authenticated	22.03.2026 21:26	Low	IP: 176.10.144.73
4. Frida Anna Cecilia Andersson	**Signed**	**23.03.2026 07:23**	**eID**	**Swedish BankID**
frida.and3@gmail.com	Authenticated	23.03.2026 07:22	Low	IP: 176.10.136.231
5. Nils Albin Emanuel Wiklund	**Signed**	**23.03.2026 13:31**	**eID**	**Swedish BankID**
albin.wiklund@hotmail.com	Authenticated	23.03.2026 13:30	Low	IP: 194.132.20.27
6. STAFFAN LINDQUIST	**Signed**	**23.03.2026 14:56**	**eID**	**Swedish BankID**
staffan57@live.se	Authenticated	23.03.2026 14:55	Low	IP: 94.191.153.200

* 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
Bostadsrättsföreningen Porten 4
(769605-8002)

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Porten 4 för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att prova redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att:

- resultat- och balansräkning fastställes.
- resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet for räkenskapsåret.

Datum enligt min elektroniska signering

Staffan Lindquist
Av föreningen vald revisor
Box 23 130 43 Möja

rJjQ91jqWx-rkoQcyjcZI

SEALED BY Verified RJJQ91JQWX-RKOQCYJCZL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
23.03.2026 14:57

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 20.03.2026 16:39

DOCUMENT ID:
rkoQcyjcZl

ENVELOPE ID:
rJjQ91jqWx-rkoQcyjcZl

DOCUMENT NAME:
Rev berättelse 2025 BRF Porten 4.pdf
1 page

SHA-512:
4628c1254e2687b0a4dc603b1e9dce86a12480aa472acf
fd0f46669ae12544f6a968cf9d89010f6285a12c61bffece
3743fd51db82edacc6b9389b96a262da86

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STAFFAN LINDQUIST	Signed	23.03.2026 14:57	eID	Swedish BankID
staffan57@live.se	Authenticated	23.03.2026 14:57	Low	IP: 94.191.153.200

* 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