Årsredovisning 2025

Brf Kölhalningen 4

769606-3630

HyO4T6e0-g-SytEpTlCWx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kölhalningen 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. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

HyO4T6e0-g-SytEpTlCWx

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-02 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kölhalningen 4		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige försäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1962.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 38 bostadsrätter om totalt 1 420 kvm och 1 lokal om 60 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 480 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ingrid Matilda Källén	Styrelseledamot
Filip Malmström Linde	Styrelseledamot
Simon Adrian Viking Doyon	Styrelseledamot
Johannes Müllner	Ordförande
Karin Lithell	Styrelseledamot

Valberedning

Ines Dizengremel
Felicia Saliba

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

HyO4T6e0-g-SytEpTlCWx

Revisorer

Stefan Adebahr Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Utförda historiska underhåll

2004-2005	Rörstambyte Elstambyte
2009-2010	Fasadrenovering
2010	Renovering av utemiljö Renovering av hiss Renovering av trapphus
2010-2011	Renovering av ventilation
2011	Renovering av källare Byte av port
2014	Renovering av ytterfönster
2017	Renovering av taksäkerhet och snörasskydd
2020	Modernisering av hiss/styrsystem
2020-2021	Uppdatering av radiatorer och injustering av värme
2021	Renovering av tvättstuga samt helt ny maskinpark
2022	Stamspolning med filmning
2023	Byte av undercentral/värmepanna Injustering av ventilation
2024	Polering av golv trapphus Byte av källardörr
2025	Förbättring av taksäkerhet

HyO4T6e0-g-SytEpTlCWx

Avtal med leverantörer

Ekonomiskförvaltning	NABO
Fastighetsförvaltning	NABO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av föreningens banklån har omförhandlats och räntan ändrades från 2.87% till 2.7%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med -8%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 51 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 551 193	1 635 312	1 262 365	1 115 343
Resultat efter fin. poster	-521 720	-429 353	-872 995	-493 559
Soliditet (%)	75	76	67	68
Yttre fond	61 416	64 717	631 760	549 308
Taxeringsvärde	63 081 000	61 472 000	61 472 000	61 472 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	967	1 067	724	630
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,8	83,8	74,9	73,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 640	4 753	6 695	6 695
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 223	4 223	5 949	5 949
Sparande / kvm totalyta, kr	29	134	106	17
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	21	31	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	189	187	162	136
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	91	61	54	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	304	269	247	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	4,25	1,75	0,75
Räntekänslighet (%)	4,80	4,45	9,25	10,63

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.

HyO4T6e0-g-SytEpTlCWx

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

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet. Föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	24 137 341	-	-	24 137 341
Upplåtelseavgifter	6 191 537	-	-	6 191 537
Fond, yttre underhåll	64 717	-	-3 301	61 416
Balanserat resultat	-8 679 496	-429 353	3 301	-9 105 548
Årets resultat	-429 353	429 353	-521 720	-521 720
Eget kapital	**21 284 746**	**0**	**-521 720**	**20 763 026**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-9 105 548
Årets resultat	-521 720
Totalt	**-9 627 268**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	189 243
Att från yttre fond i anspråk ta	-64 717
Balanseras i ny räkning	-9 751 794
	-9 627 268

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

HyO4T6e0-g-SytEpTlCWx

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 551 193	1 635 312
Övriga rörelseintäkter	3	40 010	39 953
Summa rörelseintäkter		**1 591 203**	**1 675 265**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 104 195	-987 959
Övriga externa kostnader	9	-180 538	-215 665
Personalkostnader	10	-191 827	-128 290
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-462 504	-462 612
Summa rörelsekostnader		**-1 939 064**	**-1 794 525**
RÖRELSERESULTAT		**-347 861**	**-119 260**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 917	12 077
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-178 776	-322 170
Summa finansiella poster		**-173 859**	**-310 093**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-521 720**	**-429 353**
ÅRETS RESULTAT		**-521 720**	**-429 353**

HyO4T6e0-g-SytEpTlCWx

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	26 371 241	26 833 744
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**26 371 241**	**26 833 744**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**26 371 241**	**26 833 744**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 273	9 621
Övriga fordringar	14	1 075 020	1 019 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	52 893	144 162
Summa kortfristiga fordringar		**1 147 186**	**1 173 083**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 147 186**	**1 173 083**
SUMMA TILLGÅNGAR		**27 518 427**	**28 006 827**

HyO4T6e0-g-SytEpTlCWx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 328 878	30 328 878
Fond för yttre underhåll		61 416	64 717
Summa bundet eget kapital		**30 390 294**	**30 393 595**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 105 548	-8 679 496
Årets resultat		-521 720	-429 353
Summa fritt eget kapital		**-9 627 268**	**-9 108 849**
SUMMA EGET KAPITAL		**20 763 026**	**21 284 746**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 625 000	0
Summa långfristiga skulder		**2 625 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 625 000	6 250 000
Leverantörsskulder		48 686	73 594
Skatteskulder		88 364	138 200
Övriga kortfristiga skulder		0	30 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	368 351	229 577
Summa kortfristiga skulder		**4 130 401**	**6 722 081**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**27 518 427**	**28 006 827**

HyO4T6e0-g-SytEpTlCWx

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-347 861**	**-119 260**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	462 504	462 612
	114 643	**343 352**
Erhållen ränta	4 917	12 077
Erlagd ränta	-179 690	-324 757
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-60 131**	**30 672**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	80 215	39 942
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 234	21 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**54 318**	**91 686**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 825 000
Amortering av lån	0	-2 554 496
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**270 504**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**54 318**	**362 190**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 017 192**	**655 002**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 071 510**	**1 017 192**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HyO4T6e0-g-SytEpTlCWx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kölhalningen 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 10,00 %

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 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 301 988	1 403 562
Hyresintäkter, bostäder	118 069	113 217
Hyresintäkter, lokaler	99 936	97 020
Hyresintäkter, p-platser	31 200	21 513
Summa	**1 551 193**	**1 635 312**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Administrativ avgift	4 928	441
Andrahandsuthyrning	32 984	39 124
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Övriga intäkter	0	390
Övriga rörelseintäkter	2 100	0
Summa	**40 010**	**39 953**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	41 439	40 451
Besiktning och service	21 282	26 147
Städning	45 000	50 510
Trädgårdsarbete	118	0
Snöskottning	5 730	30 520
Övrigt	0	37 470
Summa	**113 569**	**185 098**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	7 724
Tvättstuga	13 429	13 691
Dörrar och lås/porttele	19 394	9 744
VA	65 875	10 094
Ventilation	2 938	0
El	4 923	5 101
Hissar	15 552	7 967
Tak	44 875	0
Fasader	0	25 000
Försäkringsärende/vattenskada	85 193	0
Summa	**252 179**	**79 321**

HyO4T6e0-g-SytEpTlCWx

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	56 625
VA	75 000	0
Tak	27 139	107 861
Summa	**102 139**	**164 486**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	34 908	30 934
Uppvärmning	280 079	277 005
Vatten	134 252	90 734
Sophämtning	81 715	35 948
Summa	**530 954**	**434 621**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	18 588	41 713
Kabel-TV	12 996	12 800
Fastighetsskatt	73 770	69 920
Summa	**105 354**	**124 433**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	70 909	38 447
Förbrukningsmaterial	7 301	5 184
Juridiska kostnader	0	16 875
Revisionsarvoden	33 156	37 625
Ekonomisk förvaltning	69 172	66 684
Konsultkostnader	0	50 850
Summa	**180 538**	**215 665**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	150 000	98 400
Sociala avgifter	41 827	29 890
Summa	**191 827**	**128 290**

HyO4T6e0-g-SytEpTlCWx

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	176 295	319 924
Övriga räntekostnader	2 481	2 246
Summa	**178 776**	**322 170**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 323 592	35 323 592
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**35 323 592**	**35 323 592**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 489 848	-8 027 236
Årets avskrivning	-462 504	-462 612
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 952 352**	**-8 489 848**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**26 371 241**	**26 833 744**
I utgående restvärde ingår mark med	*10 066 575*	*10 066 575*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 081 000	20 472 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	41 000 000
Summa	**63 081 000**	**61 472 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 125	94 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**94 125**	**94 125**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-94 125	-94 125
Utgående ackumulerad avskrivning	**-94 125**	**-94 125**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

HyO4T6e0-g-SytEpTlCWx

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	437	1 213
Övriga fordringar	3 073	895
Nabo Klientmedelskonto	323 516	355 130
Borgo	747 994	662 062
Summa	**1 075 020**	**1 019 300**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 487	93 431
Fastighetsskötsel	10 720	10 357
Försäkringspremier	0	18 588
Kabel-TV	3 160	3 249
Förvaltning	19 526	18 537
Summa	**52 893**	**144 162**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-05-28	2,70 %	2 625 000	2 625 000
SEB	2026-12-28	2,32 %	3 625 000	3 625 000
Summa			**6 250 000**	**6 250 000**
Varav kortfristig del			3 625 000	6 250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 250 000 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.

HyO4T6e0-g-SytEpTlCWx

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 639	4 982
Städning	3 750	0
El	2 842	3 256
Uppvärmning	36 112	34 948
Vatten	17 724	15 136
Uppl lagst sociala avg	31 420	0
Utgiftsräntor	7 091	8 005
Förutbetalda avgifter/hyror	130 773	131 250
Beräkn arvode bokslut	100 000	0
Beräknat revisionsarvode	33 000	32 000
Summa	**368 351**	**229 577**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 033 500	13 033 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har efter räkenskapsårets slut inlett reliningen av enstaka rör i källaren.

HyO4T6e0-g-SytEpTlCWx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Stockholm

Filip Malmström Linde
Styrelseledamot

Ingrid Matilda Källén
Styrelseledamot

Johannes Müllner
Ordförande

Simon Adrian Viking Doyon
Styrelseledamot

Karin Lithell
Styrelseledamot

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

Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

HyO4T6e0-g-SytEpTlCWx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
04.05.2026 10:59

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 30.04.2026 14:38

DOCUMENT ID:
SytEpTlCWx

ENVELOPE ID:
HyO4T6e0-g-SytEpTlCWx

DOCUMENT NAME:
Brf Kölhalningen 4, 769606-3630 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
612ceca9742bd0580458e0df9f1aea52d9cfcc651b14152cb1bce231451b8c5dc22e3b8e18478878e4d05b70f67e9c361c90a4d655620a7e952557ef2e21509d

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. Simon Adrian Viking Doyon	**Signed**	**30.04.2026 15:21**	**eID**	**Swedish BankID**
simon-doyon@hotmail.com	Authenticated	30.04.2026 15:03	Low	IP: 34.99.63.25
2. Ingrid Matilda Källén	**Signed**	**30.04.2026 15:31**	**eID**	**Swedish BankID**
kallen.matilda@gmail.com	Authenticated	30.04.2026 15:31	Low	IP: 104.28.21.220
3. Karin Lithell	**Signed**	**30.04.2026 16:52**	**eID**	**Swedish BankID**
lithellkarin@gmail.com	Authenticated	30.04.2026 15:35	Low	IP: 83.185.38.170
4. FILIP MALMSTRÖM LINDE	**Signed**	**04.05.2026 10:22**	**eID**	**Swedish BankID**
filipmalmstrom@hotmail.com	Authenticated	04.05.2026 10:20	Low	IP: 217.213.86.182
5. JOHANNES THOMAS MÜLLNER	**Signed**	**04.05.2026 10:28**	**eID**	**Swedish BankID**
johannes@aquam.se	Authenticated	04.05.2026 10:28	Low	IP: 104.28.31.63
6. STEFAN ADEBAHR	**Signed**	**04.05.2026 10:59**	**eID**	**Swedish BankID**
stefan.adebahr@maneki.se	Authenticated	04.05.2026 10:56	Low	IP: 212.247.254.214

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kölhalningen 4, org.nr 769606-3630.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kölhalningen 4 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Kölhalningen 4s 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Kölhalningen 4 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 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 på fel, 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 fel, 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.

BkldVa6eCWx-BJYNaTxR-I

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Kölhalningen 4 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 enligt datum för min elektroniska underskrift

Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor

SEALED BY Verified BKLDVA6ECWX-BJYNATXR-L

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
04.05.2026 10:58

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 30.04.2026 14:38

DOCUMENT ID:
BJYNaTxR-l

ENVELOPE ID:
BkldVa6eCWx-BJYNaTxR-l

DOCUMENT NAME:
RB Brf Kölhalningen 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
6b5226352ff7d15f0c0f8e8b78054e0a62a36530370f5fc
c7cdb183dbce0b6ed3552d0540a091b256137f6c5f0f05
1b13c1ddd85efe691ec002d6bd1427009e5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STEFAN ADEBAHR	Signed	04.05.2026 10:58	eID	Swedish BankID
stefan.adebahr@maneki.se	Authenticated	04.05.2026 10:57	Low	IP: 212.247.254.214

* 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