Årsredovisning 2025

Brf Primusköket 4

769602-8831



r1ICzRLNIze-SJm0zAUEeGe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Primusköket 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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

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

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

r1lCzRLNIze-SJm0zAUEeGe

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.

r1lCzRLNIze-SJm0zAUEeGe

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 1998-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Primusköket 4	1998	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1931.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 291 kvm och 6 lokaler om 324 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 615 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ingemar Hedlund	Styrelseledamot
Charlotte Gunilla Colliander	Styrelseledamot
Emil Samour	Styrelseledamot
Jeanette Nyman	Styrelseledamot
William Pont	Ordförande

Valberedning

Charlotte Colliander
Jeanette Nyman

Firmateckning

Firma tecknas av Styrelsen

r1lCzRLNIze-SJm0zAUEeGe

Revisorer

Mikael Olsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-20. Ändring av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

2026
- Utbyte av dörrar hos vår hyresgäst Apoteket
- Takarbeten
- Färdigställande av nya parkeringsplats upplägget
- Införandet av hushållsnära sopsortering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Internetleverantör	Bredband2
Vatten, avlopp och sophämtning	Stockholm Vatten och Avlopp

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Förlängt med Bredband2 med 36 månader -> 2029-05-31

Övriga uppgifter

- Bytt fastighets servicebolag från Fastighetsägarna till NABO

- Renoverat hissen genom ommålning med mer hållbar färg.

- Rensning av vind och cykelförråd

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

r1lCzRLNIze-SJm0zAUEeGe

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 585 401	1 398 227	1 192 007	1 264 335
Resultat efter fin. poster	137 160	-218 373	-361 939	3 925
Soliditet (%)	48	47	48	50
Yttre fond	649 395	474 189	298 983	123 777
Taxeringsvärde	62 089 000	58 402 000	58 402 000	58 402 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	815	719	603	603
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,0	66,4	65,2	61,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 218	5 264	5 310	5 345
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 171	4 208	4 245	4 273
Sparande / kvm totalyta, kr	216	-4	-93	134
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	22	33	18
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	177	175	157	140
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	88	83	66	54
Energikostnad / kvm totalyta, kr	287	279	255	212
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,35	4,63	4,20	0,79
Räntekänslighet (%)	6,40	7,32	8,81	8,86

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.

r1ICzRLNIze-SJm0zAUEeGe

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	10 359 307	-	-	10 359 307
Upplåtelseavgifter	6 777 856	-	-	6 777 856
Fond, yttre underhåll	474 189	-	175 206	649 395
Balanserat resultat	-10 551 452	-218 373	-175 206	-10 945 031
Årets resultat	-218 373	218 373	137 160	137 160
Eget kapital	**6 841 527**	**0**	**137 160**	**6 978 687**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 945 031
Årets resultat	137 160
Totalt	**-10 807 871**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	186 267
Balanseras i ny räkning	-10 994 138
	-10 807 871

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

r1lCzRLNIze-SJm0zAUEeGe

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 585 403	1 398 227
Övriga rörelseintäkter	3	59 992	-3
Summa rörelseintäkter		**1 645 395**	**1 398 224**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-890 454	-914 463
Övriga externa kostnader	8	-120 510	-134 694
Personalkostnader	9	-52 565	-52 563
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-212 376	-212 376
Övriga rörelsekostnader		-14 396	0
Summa rörelsekostnader		**-1 290 301**	**-1 314 096**
RÖRELSERESULTAT		**355 094**	**84 128**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 932	16 705
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-226 866	-319 206
Summa finansiella poster		**-217 934**	**-302 501**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**137 160**	**-218 373**
ÅRETS RESULTAT		**137 160**	**-218 373**

r1lCzRLNIze-SJm0zAUEeGe

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	12 953 127	13 165 503
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 953 127**	**13 165 503**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**12 955 927**	**13 168 303**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		69 956	76 087
Övriga fordringar	14	141 298	5 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	86 766	68 854
Summa kortfristiga fordringar		**298 020**	**150 561**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 206 189	1 098 061
Summa kassa och bank		**1 206 189**	**1 098 061**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 504 209**	**1 248 622**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 460 136**	**14 416 925**

r1lCzRLNIze-SJm0zAUEeGe

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 137 163	17 137 163
Fond för yttre underhåll		649 395	474 189
Summa bundet eget kapital		**17 786 558**	**17 611 352**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 945 031	-10 551 452
Årets resultat		137 160	-218 373
Summa fritt eget kapital		**-10 807 871**	**-10 769 825**
SUMMA EGET KAPITAL		**6 978 687**	**6 841 527**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 429 980	0
Övriga långfristiga skulder		98 125	98 125
Summa långfristiga skulder		**3 528 105**	**98 125**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 306 520	6 796 100
Leverantörsskulder		122 919	147 200
Skatteskulder		202 238	191 048
Övriga kortfristiga skulder		36 581	45 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	285 086	297 689
Summa kortfristiga skulder		**3 953 344**	**7 477 273**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 460 136**	**14 416 925**

r1lCzRLNIze-SJm0zAUEeGe

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**355 094**	**84 128**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	212 376	212 376
	567 470	**296 504**
Erhållen ränta	8 932	16 705
Erlagd ränta	-251 720	-332 387
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**324 682**	**-19 178**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-147 459	15 181
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-9 495	103 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**167 728**	**99 533**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-59 600	-59 600
Depositioner	0	19 375
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-59 600**	**-40 225**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**108 128**	**59 308**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 098 061**	**1 038 754**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 206 189**	**1 098 061**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

r1lCzRLNIze-SJm0zAUEeGe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Primusköket 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 bredband, 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	1,16 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 3,33 %

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.

r1lCzRLNIze-SJm0zAUEeGe

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	994 860	870 518
Hyresintäkter, lokaler	450 844	388 918
Hyresintäkter, p-platser	61 700	62 373
Kabel-TV/Bredband	57 600	57 600
Övriga intäkter	20 399	18 818
Summa	**1 585 403**	**1 398 227**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-15	-3
Återvunnen moms	60 007	0
Summa	**59 992**	**-3**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	40 999	43 191
Städning	62 339	60 215
Besiktning och service	38 621	14 553
Snöskottning	0	17 665
Övrigt	3 680	0
Summa	**145 639**	**135 623**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 179	0
Tvättstuga	0	12 336
Trapphus/port/entr	0	706
Källarutrymmen	0	5 999
Soprum/miljöanläggning	0	1 648
Dörrar och lås/porttele	8 983	12 533
VA	0	37 226
Ventilation	0	2 994
El	2 415	1 854
Hissar	23 310	21 601
Summa	**40 888**	**96 898**

r1ICzRLNIze-SJm0zAUEeGe

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	36 205	35 060
Uppvärmning	285 641	282 278
Vatten	141 342	133 465
Sophämtning	28 059	24 783
Summa	**491 247**	**475 586**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 583	41 343
Övrigt	0	5 528
Kabel-TV	6 836	6 732
Bredband	57 203	56 573
Fastighetsskatt	106 058	96 180
Summa	**212 680**	**206 356**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	7 345
Övriga förvaltningskostnader	31 904	34 688
Revisionsarvoden	29 819	34 796
Ekonomisk förvaltning	58 787	57 865
Summa	**120 510**	**134 694**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	40 000	39 998
Sociala avgifter	12 565	12 565
Summa	**52 565**	**52 563**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	226 782	315 780
Övriga räntekostnader	84	3 426
Summa	**226 866**	**319 206**

r1ICzRLNIze-SJm0zAUEeGe

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 903 910	18 903 910
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**18 903 910**	**18 903 910**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 738 407	-5 526 031
Årets avskrivning	-212 376	-212 376
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 950 783**	**-5 738 407**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**12 953 127**	**13 165 503**
I utgående restvärde ingår mark med	*6 472 090*	*6 472 090*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 366 000	17 842 000
Taxeringsvärde mark	39 723 000	40 560 000
Summa	**62 089 000**	**58 402 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	546 375	546 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**546 375**	**546 375**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-546 375	-546 375
Utgående ackumulerad avskrivning	**-546 375**	**-546 375**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	**2 800**	**2 800**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	66 298	5 620
Övriga kortfristiga fordr	75 000	0
Summa	**141 298**	**5 620**

r1ICzRLNIze-SJm0zAUEeGe

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 627	2 642
Fastighetsskötsel	9 149	0
Försäkringspremier	44 372	42 583
Kabel-TV	1 724	1 709
Bredband	4 751	4 781
Förvaltning	17 143	17 139
Summa	**86 766**	**68 854**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-01-02	4,08 %		5 796 100
Stadshypotek	2025-02-24	3,93 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,87 %	1 153 260	
Stadshypotek	2026-03-30	3,11 %	1 153 260	
Stadshypotek	2027-03-30	3,20 %	1 153 260	
Stadshypotek	2028-03-30	3,33 %	1 153 260	
Stadshypotek	2029-03-30	3,40 %	1 123 460	
Summa			**6 736 500**	**6 796 100**
Varav kortfristig del			3 306 520	6 796 100

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 736 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 405	6 038
El	2 977	2 964
Uppvärmning	37 435	37 526
Utgiftsräntor	37 223	62 077
Vatten	23 211	22 258
Löner	8 000	0
Sociala avgifter	2 513	0
Förutbetalda avgifter/hyror	166 322	166 826
Summa	**285 086**	**297 689**

r1ICzRLNIze-SJm0zAUEeGe

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 960 000	6 960 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Påbörjat arbetet med att ta fram en lösning för fastighetsnära insamling av återvinning - Renovering av dörrar för lokalen som hyrs av ett Apotek - Övergång till K3 redovisning och framtagande av en ny underhållsplan i samband med den övergången. Arbetet sker med NABO som part. - OVK mätning för lägenheter som hade anmärkning. Alla lägenheter godkändes.

r1lCzRLNIze-SJm0zAUEeGe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-27.

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

Stockholm

William Pont
Ordförande

Charlotte Gunilla Colliander
Styrelseledamot

Emil Samour
Styrelseledamot

Ingemar Hedlund
Styrelseledamot

Jeanette Nyman
Styrelseledamot

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

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

r1lCzRLNIze-SJm0zAUEeGe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.06.2026 08:08

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 27.05.2026 14:05

DOCUMENT ID:
SJm0zAUEeGe

ENVELOPE ID:
r1lCzRLNlze-SJm0zAUEeGe

DOCUMENT NAME:
Brf Primusköket 4, 769602-8831 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
39405ac09010348ea313c14bd12067a2009bc49a4e0539daa6b0329a30fe1c36798f0dfcba2105970ea8872f21d9f0871d213ebb74dfbe3c74b9cc5c4932dcb5

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. **Ingemar Hedlund**	**Signed**	**27.05.2026 14:30**	**eID**	**Swedish BankID**
ingemar.hedl@gmail.com	Authenticated	27.05.2026 14:28	Low	IP: 88.129.245.232
2. **JEANETTE NYMAN**	**Signed**	**27.05.2026 14:46**	**eID**	**Swedish BankID**
jeanettejobb@hotmail.com	Authenticated	27.05.2026 14:41	Low	IP: 94.234.82.134
3. **EMIL SAMOUR**	**Signed**	**27.05.2026 23:19**	**eID**	**Swedish BankID**
emilsamour@hotmail.com	Authenticated	27.05.2026 23:18	Low	IP: 83.255.59.148
4. **Charlotte Gunilla Colliander**	**Signed**	**28.05.2026 18:19**	**eID**	**Swedish BankID**
lottateacher@yahoo.se	Authenticated	28.05.2026 18:19	Low	IP: 90.130.48.21
5. **WILLIAM MARCUS ALEXANDER PONT**	**Signed**	**02.06.2026 19:11**	**eID**	**Swedish BankID**
william@fampont.se	Authenticated	02.06.2026 19:11	Low	IP: 88.129.245.227
6. **Mikael Magnus Olsson**	**Signed**	**03.06.2026 08:08**	**eID**	**Swedish BankID**
mikael.olsson@se.ey.com	Authenticated	03.06.2026 08:07	Low	IP: 213.115.6.21

* 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

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Primusköket 4, org.nr 769602-8831

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Primusköket 4 för år 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

B1CGAIEgzg-BkbCMRUVxzl

Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Primusköket 4 för år 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

B1CGAIEgzg-BkbCMRUVxzl

SEALED BY Verified B1CGAIEGZG-BKBCMRUVXZL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.06.2026 08:08

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 27.05.2026 14:05

DOCUMENT ID:
BkbCMRUVxzl

ENVELOPE ID:
B1CGAIEgzg-BkbCMRUVxzl

DOCUMENT NAME:
Revisionberättelse Primusköket 4.pdf
2 pages

SHA-512:
a345d7cfaf6dccd726282b012ff613e583c6bbc9dcd12f6
242ac01d993361b125f88fdb63bac175fc05c636516191
c07103d3d9511ee177c22bac4a9d52e964b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Magnus Olsson	Signed	03.06.2026 08:08	eID	Swedish BankID
mikael.olsson@se.ey.com	Authenticated	03.06.2026 08:07	Low	IP: 213.115.6.21

* 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